

MATERIAŁY SPRAWOZDAWCZE

POWSZECHNEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W CHRZANOWIE

ZA
2018 ROK



Sprawozdanie

Zarządu Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu obradującym w dniach 21, 22, 23, 24, 25 maja 2018 r.

1. Uchwała nr 1 dotycząca zatwierdzenia sprawozdania z działalności Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie za 2017 rok.

Uchwałą tą Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie z działalności Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie za 2017 r. z uwzględnieniem sprawozdania finansowego za ten okres i za mierzeń na okres najbliższy.

2. Uchwała nr 2 dotycząca zatwierdzenia sprawozdania finansowego Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie za 2017 rok.

Uchwałą tą Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe za 2017 rok obejmujące:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 78 449 917,36 zł,
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazujący zysk netto w wysokości 2 109 160,67 zł,
- 4) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 1.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 3 487 918,15 zł,
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 300 094,79 zł,
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

3. Uchwała nr 3 dotycząca zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie.

Uchwałą tą Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres od maja 2017 r. do kwietnia 2018 r.

4. Uchwała nr 4 dotycząca zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej za 2017 rok.

Uchwałą tą Walne Zgromadzenie zatwierdziło następujący podział nadwyżki bilansowej za 2016 r.:

1. kwotę **72 546,99 zł** (słownie: siedemdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści sześć złotych 99/100) przytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w których zostały uzyskane, zgodnie z dyspozycją art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Podział szczegółowy na poszczególne nieruchomości stanowi załącznik nr 1 do uchwały,
2. kwotę **2 036 613,68 zł** (słownie: dwa miliony trzydzieści sześć tysięcy sześćset trzydzieści złotych 68/100) przytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczyć:
 - 1) w kwocie **600 000,00 zł.** (słownie: sześćset tysięcy złotych 00/100) na zwiększenie funduszu zasobowego,
 - 2) w kwocie **1 436 613,68 zł.** (słownie: jeden milion czterysta trzydzieści sześć tysięcy sześćset trzydzieści złotych 68/100) na zwiększenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w części obciążającej członków Spółdzielni.

Podział szczegółowy na poszczególne nieruchomości stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Oświadcza się o realizacji uchwały.

5. Uchwała nr 5 dotycząca zatwierdzenia informacji o realizacji wniosków z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2013 r. do 31.12.2015 r.

Uchwałą tą Walne Zgromadzenie zatwierdziło informację o realizacji wniosków z lustracji Spółdzielni, przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, obejmującej okres działalności Spółdzielni od 1.01.2013 r. do 31.12.2015 r.

6. Uchwały nr 6, 7, 8, 9 dotyczące udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.

Powyższymi uchwałami Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium członkom Zarządu Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie.

7. Uchwała nr 10 dotycząca wprowadzenia zmian w statucie Spółdzielni.

Uchwałą tą Walne Zgromadzenie wprowadziło zmiany w statucie Spółdzielni. Pismem z dnia 4.06.2018 r. wystąpiono do Sądu Rejonowego w Krakowie o zmianę w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Krakowie z dnia 25.07.2018 r. sygn. KR.XII NS – REJ.KRS/010579/18/393 dokonano rejestracji zmian w statucie Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym.

8. **Uchwała nr 11 dotycząca rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości w Chrzanowie.**
Uchwałą tą Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Chrzanowie, obręb Chrzanów oznaczonej jako działka nr 416/185 o powierzchni 465 m², wpisanej w Kw nr KR1C/00042312/8 i dokonanie zwrotu w/w działki właścicielowi – Gminie Chrzanów. Aktem notarialnym Rep.A nr 8327/2018 z dnia 7.12.2018 r. pomiędzy Powszechną Spółdzielnią Mieszkaniową w Chrzanowie a Gminą Chrzanów zawarta została umowa nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu.
9. **Uchwała nr 12 dotycząca zbycia prawa własności nieruchomości lokalowej położonej w Chrzanowie.**
Uchwałą tą Walne Zgromadzenie postanowiło zbyć prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej wyodrębniony lokal mieszkalny nr 70 położony w budynku przy ul. Peckowskiego Jana 1 w Chrzanowie o powierzchni użytkowej 25 m², wpisany w Księdze Wieczystej nr KR1C/00075153/5 jako własność Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie.
W wyniku przetargu przeprowadzonego w dniu 27.08.2018 r. zbyto w/w nieruchomość. W dniu 10.09.2018 r. zawarto umowę (w formie aktu notarialnego Rep.A nr 6389/2018) ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 70 przy ul. Peckowskiego Jana 1.
10. **Uchwała nr 13 dotycząca zbycia prawa własności nieruchomości położonej w Chrzanowie.**
Uchwałą tą Walne Zgromadzenie postanowiło zbyć prawo własności nieruchomości położonej w Chrzanowie w budynku przy ul. Witosa 1, dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta nr KR1C/00075096/7 oznaczonej jako lokal użytkowy o numerze „U 2” o powierzchni użytkowej 147,81 m².
Pomimo zorganizowanych przetargów w dniach 17.12.2018 r., 28.01.2019 r. oraz 11.03.2019 r. nie dokonano zbycia prawa własności nieruchomości położonej w budynku przy ul. Witosa 1 w Chrzanowie z powodu braku osób zainteresowanych nabyciem lokalu. Ogłoszono kolejny przetarg w miesiącu maju bieżącego roku.
11. **Uchwała nr 14 dotycząca zbycia prawa własności nieruchomości położonej w Chrzanowie.**
Uchwałą tą Walne Zgromadzenie postanowiło zbyć prawo własności nieruchomości położonej w Chrzanowie w budynku przy ul. Orkana 21D, dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta nr KR1C/00075095/0 oznaczonej jako lokal użytkowy o numerze „U 6” o powierzchni użytkowej 23,82 m².
W wyniku przeprowadzonego przetargu zbyto w/w nieruchomość. W dniu 17.12.2018 r. zawarto umowę (w formie aktu notarialnego Rep.A nr 3405/2018) ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. Orkana 21D w Chrzanowie.
12. **Uchwała nr 15 dotycząca zbycia prawa własności nieruchomości położonej w Chrzanowie.**
Uchwałą tą Walne Zgromadzenie postanowiło zbyć prawo własności nieruchomości położonej w Chrzanowie w budynku przy ul. Kadłubek 30, dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta nr KR1C/00075104/7 oznaczonej jako lokal użytkowy o numerze „U 3” o powierzchni użytkowej 119,00 m².
Nie dokonano zbycia, z uwagi na fakt, iż w dniu 20.08.2018 r. zawarto umowę najmu nieruchomości położonej w budynku przy ul. Kadłubek 30 w Chrzanowie z firmą Mistrzowie Zabawy, Kazimierz Popiel z Wolbromia, z przeznaczeniem na prowadzenie Niepublicznego Przedszkola Integracyjnego.
13. **Uchwała nr 16 dotycząca zbycia prawa własności nieruchomości położonej w Libiążu**
Uchwałą tą Walne Zgromadzenie postanowiło zbyć prawo własności nieruchomości położonej w Libiążu w budynku przy ul. Ratowników Górniczych 1, dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta nr KR1C/00074859/7 - lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 52,66 m².
Pomimo zorganizowanych przetargów w dniach 17.12.2018 r. oraz 28.01.2019 r. nie dokonano zbycia prawa własności nieruchomości położonej w budynku przy ul. Ratowników Górniczych w Libiążu z powodu braku osób zainteresowanych nabyciem lokalu.

Powszechna Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Chrzanowie
ul. Karłowicza Wyrzykińskiego 17
ZARZĄD

Chrzanów, 9.04.2019 r.

Sprawozdanie z działalności

Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie za 2018 r.

I Ważniejsze zdarzenia mające istotny wpływ na działalność Spółdzielni

Działalność Spółdzielni w 2018 roku koncentrowała się na realizacji zadań, ujętych w rocznym planie społeczno-gospodarczym i działalności społecznej i kulturalno-oświatowej zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą oraz przyjętym przez Walne Zgromadzenie w maju 2018 roku przewidywanym rozwoju Spółdzielni.

Prace Spółdzielni w 2018 roku prowadzone były przede wszystkim jako kontynuacja różnorodnych działań na zasadzie ciągłości i dotyczyły:

- realizacji zadań ujętych w planach rocznych uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
- realizacji wniosków o przeniesienie własności mieszkań dotyczących zarówno członków dysponujących lokatorskim prawem do mieszkania (8 umów) oraz własnościowym prawem do mieszkania (20 umów). Ponadto zbyto własność 8 nieruchomości lokalowych realizując uchwały w tej sprawie podjęte przez Walne Zgromadzenie. W ciągu roku łącznie przeniesiono własność 36 mieszkań,
- osiągnięcia właściwych wskaźników ekonomicznych poprzez racjonalne gospodarowanie posiadanymi środkami finansowymi oraz windykację zaległych opłat za używanie lokali z wykorzystaniem wszystkich prawnie dostępnych form dochodzenia należności,
- niezbędnych działaniach w celu uzyskania umorzenia odsetek, od zaciągniętego na budownictwo mieszkaniowe kredytu, przejściowo wykupionych przez budżet państwa (w ramach ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych),
- dostosowania regulaminów wewnętrznych Spółdzielni (po zarejestrowaniu w sądzie rejestrowym zmian statutu Spółdzielni) wynikających z wprowadzonych od 9.09.2017 roku nowych uregulowań prawnych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych.

Pomimo trudnych uwarunkowań Spółdzielni udało się zakończyć 2018 rok pozytywnie, z zauważalną poprawą poziomu utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych, chociaż nie udało się wszystkich zaplanowanych zamierzeń zrealizować.

W 2018 roku Powszechna Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chrzanowie została dostrzeżona jako wyróżniający się podmiot, co znajduje wyraz w przyznanych wyróżnieniach. Są to między innymi:

- dyplom potwierdzający przyznanie tytułu „Dobra Spółdzielnia 2018” w ogólnopolskim rankingu najlepszych spółdzielni mieszkaniowych organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu dziennika Gazeta Prawna,
- tytuł „Gazeli Biznesu 2018” w 19 edycji rankingu najbardziej dynamicznych małych i średnich firm organizowanym przez Dziennik „Puls Biznesu”,,
- nagroda w kategorii: „*Calokształt działania Spółdzielni*” w ramach III edycji organizowanego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Ogólnopolskiego Konkursu Spółdzielni Mieszkaniowych imienia dr. Ryszarda Jajszczyka. Nagroda zostanie wręczona podczas obchodów Jubileuszu 60-lecia Spółdzielni w 2019 r.

Istotnym w działalności Spółdzielni była racjonalizacja kosztów zależnych od Spółdzielni, poprawa organizacji i jakości pracy, w tym w szczególności:

1. W zakresie prac związanych z bezpieczeństwem wykonano:
 - remont dachów wraz z naprawą, malowaniem kominów i obróbek blacharskich budynków przy ul.: Broniewskiego 10B, 12, 14; Grzybowa 3; Piastowska 38; Sienkiewicza 10; Kolonia Rospontowa 14; Trzebińska 11; Niepodległości 13, 15; Kard. Wyszyńskiego 1, 3 w Chrzanowie oraz 11 Listopada 16 (kl. V do VII); Wojska Polskiego 9 (kl. I i II); Ratowników Górniczych 1 - pawilon w Libiążu,
 - kompleksowy remont balkonów z wymianą balustrad w budynkach przy ul.: Urbańczyka 2 (kl. I i II) oraz Aleja Henryka 17 w Chrzanowie,
 - remont dźwigów osobowych (wymiana zespołu napędowego – silnik, przekładnia, fałownik) w budynkach przy ul.: Sienkiewicza 15 kl. II; Jordana 6 (kl. I), 8 (kl. I); Trzebińska 19 (kl. II), Niepodległości 3 (kl. III), 5 (kl. II), 6 (kl. III), 7 (kl. I); Kard. Wyszyńskiego 9 (kl. II) w Chrzanowie,
 - remont instalacji elektrycznej (przebudowę pionów WLZ) na klatkach schodowych wraz z wymianą

lamp oświetleniowych na lampy LED, wymianą drzwiczek osłonowych przy licznikach gazowych oraz montażem głównych wyłączników przeciwpożarowych w budynkach przy ul.: Mieszka I 11 w Chrzanowie oraz Wojska Polskiego 7; 1 Stycznia 12; 11 listopada 4, 8 w Libiążu,

- wymianę oświetlenia klatek schodowych na ledowe z czujnikami ruchu budynków przy ul.: Urbańczyka 1, 2, 4; Oczkowskiego 4 w Chrzanowie,
 - remont uziołów instalacji odgromowej budynków przy ul. Wodzińska 10; Sienkiewicza 8, 9, 10, 13, 15; Jordana 2, 4, 6, 8; Trzebińska 1, 11, 17, 19; Niepodległości 5, 6, 7, 11 w Chrzanowie,
 - instalację monitoringu budynku przy ul. Mieszka I 4 w Chrzanowie,
 - montaż daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji (klatki objęte dociepleniem ścian) budynków nr 1, 6, 12, 14 na os. Widokowym w Trzebini,
 - montaż poręczy na parterze klatki schodowej ul. Pogorska 10 kl. II,
 - remont poziomów kanalizacji sanitarnej w budynkach przy ul.: Piastowska 38; Kadłubek 22 (kl. II), 30c, 30d w Chrzanowie oraz os. Widokowe 12 (kl. V), 14 (kl. I). 15 (kl. I i II) w Trzebini,
 - remont przyłączy kanalizacji deszczowej budynków przy ul. Kadłubek 22a (kl. III) w Chrzanowie oraz przyłącza kanalizacji sanitarnej budynku os. Widokowe 11 (kl. II) w Trzebini,
 - remont przyłączy kanalizacji deszczowej i sanitarnej pawilonu Handlowo-usługowego przy ul. Mieszka I 9C w Chrzanowie,
 - niezbędne remonty chodników i podestów wejściowych przed budynkami przy ul.: Grzybowa 5; Zielona 20b, 22a, 22b; Kadłubek 22a, Kolonia Rospontowa 13, 17; Szarych Szeregów 8, 10; Witosa 1; Pogorska 10C, 10D; Trzebińska 1; Kard. Wyszyńskiego 15 w Chrzanowie,
 - remonty nawierzchni po placach zabaw (miejsca postojowe) 11 Listopada 12, 14, 16, 18 w Libiążu,
 - remont miejsc postojowych w sąsiedztwie budynku przy ul.: Oczkowskiego 4 kl. II i III w Chrzanowie;
 - wymianę piaskownic na placach zabaw w sąsiedztwie budynków przy ul.: Pęckowskiego 5 w Chrzanowie, os. Widokowe 9, 12 w Trzebini oraz remont ogrodzeń na większości placów zabaw,
 - przeglądy instalacji gazowych w całym zasobach (w szczególności sprawdzenie jej szczelności) połączone z usuwaniem usterek,
 - przeglądy i kontrole sprawności przewodów kominowych w całym zasobach wraz z usuwaniem wszelkich nieprawidłowości w tym zakresie,
 - przeglądy i pomiary elektryczne w 1 982 mieszkaniach i 6 WLZ oraz pomiary instalacji elektrycznych 67 szt. dźwigów osobowych,
 - przeglądy techniczne systemów oddymiana w budynkach wysokich.
2. W zakresie racjonalizacji kosztów zużycia ciepła i wody wykonano:
- docieplenie ścian szczytowych budynków przy ul.: Mieszka I 13; Kolonia Rospontowa 13; Trzebińska 23 w Chrzanowie,
 - docieplenie ścian od strony wejść do klatek schodowych budynków przy ul.: Trzebińska 21, 29; Kard. Wyszyńskiego 15 w Chrzanowie,
 - docieplenie ścian od strony balkonów wraz z remontem balkonów budynków przy ul.: Wodzińska 10; Sienkiewicza 10; Jordana 8; Niepodległości 1, 3; Szarych Szeregów 14; Witosa 1c; Oczkowskiego 4 kl. I i II; Krawczyńskiego 2 (kl. III i IV); Pęckowskiego 1 (kl. V, VI, VII), 2 (kl. VI, VII); Szafera 2; Pogorska 12 (kl. I, II, III, IV); 12B; w Chrzanowie; oraz 11 Listopada 22 (kl. V do XI); w Libiążu oraz os. Widokowe 1 (kl. I i II), 6 (kl. I do IV), 8, 12 (kl. I i II), 14 (kl. I do III) w Trzebini,
 - docieplenie wszystkich ścian budynku przy ul. Wańkowicza 1; Ratowników Górniczych 12 w Libiążu,
 - wymianę bram do klatek schodowych w budynku przy ul.: Mieszka I 13 (kl. V); Świętokrzyska 21; Urbańczyka 1, 2, 4; Pęckowskiego 3 w Chrzanowie oraz Wojska Polskiego 5 (kl. I i II) w Libiążu,
 - wymianę okienek piwnicznych w budynku Kolonia Rospontowa 17 w Chrzanowie,
 - projekty techniczne wraz z modernizacją instalacji c.o. po dociepleniu budynków przy ul.: Wodzińska 10; Sienkiewicza 10; Jordana 8; Szarych Szeregów 14; Witosa 1c; Krawczyńskiego 2; Pęckowskiego 1, 2; Szafera 2; Pogorska 12, 12B; Trzebińska 21, 29; Niepodległości 1, 3 w Chrzanowie; Wańkowicza 1; Ratowników Górniczych 12 w Libiążu oraz os. Widokowe 1, 6, 12, 14 w Trzebini,

- po uzyskaniu opinii mieszkańców wyżej wymienionych budynków wymieniono dotychczasowe podzielniki kosztów ogrzewania na podzielniki elektroniczne z radiowym systemem odczytu (3 393 szt.).
3. W zakresie utrzymania porządku i estetyki nieruchomości:
- remont lub wykonanie nowych stanowisk do gromadzenia odpadów komunalnych oraz montaż zamkniętych wiat w sąsiedztwie budynków przy ul.: Broniewskiego 12B, 16A, 16B; Grzybowa 6; Sienkiewicza 9, 13; Orkana 21, 21A; Trzebińska 11 w Chrzanowie, Wojska Polskiego 5, 7, 9; 1 Stycznia 12; 9 Maja 1, 3 ; Wańkowicza 1, 3, 5 w Libiążu oraz os. Widokowe 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 w Trzebini,
 - wykonano malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul.: Broniewskiego 16B; Piastowska 38; Kadłubek 30c; Kopernika 3; Urbańczyka 1, 2; Oczkowskiego 4; Pogorska 10D (II kl. - parter) w Chrzanowie oraz Wojska Polskiego 5, 9 w Libiążu,
 - wykonano zagospodarowanie terenu (nasadzenia zieleni) w rejonie budynków przy ul. Kadłubek 30c oraz Niepodległości 9 w Chrzanowie,
 - kontynuowano proces przebudowy zieleni osiedlowej poprzez wycinanie drzew rosnących zbyt blisko budynków, parkingów, ciągów pieszych oraz uschniętych stwarzających zagrożenie dla mieszkańców i mienia oraz nasadzenie krzewów i drzew bardziej atrakcyjnych i dostosowanych do warunków na osiedlach mieszkaniowych.

W zakresie prac inwestycyjnych:

- wykonano prace związane ze zmianą sposobu użytkowania byłej pompowni na os. Młodości na garaże oraz rozpoczęto prace związane ze zmianą sposobu użytkowania byłej SWC przy ul. Jordana i przebudową jej na garaże,
- wybudowano 32 szt. garaży przy ul. Kadłubek w Chrzanowie w ramach uzyskanego pozwolenia na budowę, po uzyskaniu zmiany warunków zabudowy i zagospodarowania terenu opracowano projekt zamienny i uzyskano zmianę pozwolenia na budowę. Po uzyskaniu ostatecznej decyzji na użytkowanie wybudowanego zespołu garaży w 2019 roku nastąpi przeniesienie ich własności na rzecz członków Spółdzielni z którymi zawarto umowy o ich budowę,
- w ramach zawartej umowy z firmą Oze-Sun Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich po opracowaniu dokumentacji na docieplenie i instalacje fotowoltaiczne w pawilonie przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 17 w Chrzanowie w sierpniu 2018 r. został złożony wniosek o dofinansowanie w/w zamierzeń z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Małopolskiego na lata 2014-2020 (4 Oś Priorytetowa Regionalna Polityka Energetyczna, Działanie 4.2 Eko-Przedsiębiorstwa)).

Koszty działalności Zakładu Budowlano-Remontowego za 2018 r. wynoszą 2 770 396 zł. Zadaniem ZBR jest wykonawstwo robót remontowych i naprawczych dotyczących wszystkich zarządzanych przez Spółdzielnię obiektów. Spośród robót remontowo-budowlanych wykonano m.in.:

- remont dachów wraz z przebudową kominów budynków przy ul.: Broniewskiego 10B, 12, 14; Grzybowej 3; Piastowska 38; Trzebińska 11, 13, 15; Kardynała Wyszyńskiego 1, 3 w Chrzanowie,
- remont pokrycia dachowego budynków przy ul.: ul. Sienkiewicza 10; Trzebińska 5, Kolonia Rospontowa 14 w Chrzanowie oraz 1 Stycznia 12 i 11 Listopada 16 w Libiążu,
- częściowe remonty dachów w budynkach przy ul.: Kadłubek 22; Mieszka I 9A (z wymianą wpustu dachowego); Wojska Polskiego 9; Orkana 21 (z wymianą kosza wpustowego), Ratowników Górniczych 1,
- rozpoczęto naprawę kominów budynków nr 3 i 16 na Osiedlu Widokowym w Trzebini,
- remont poziomów kanalizacji sanitarnej w budynkach przy ul.: Kadłubek 30c, 30d; Piastowska 38 w Chrzanowie oraz os. Widokowe 12 (1 klatka), 14 (1 klatka), 15 (2 klatki) w Trzebini oraz wymianę odcinków pionów deszczowych w budynkach przy ulicy: Orkana 21C (klatka II); Niepodległości 3 (klatka III), Niepodległości 6 (klatka II),
- wymianę poziomów wody zimnej w piwnicach w budynku przy ulicy Orkana 21G (w 5 kłatkach schodowych),
- wymianę pionów kanalizacji sanitarnej w pawilonie handlowym przy ulicy Ratowników Górniczych 1 w Libiążu,
- docieplenie ścian od strony wejść do klatek schodowych oraz ściany szczytowej budynku przy ul. Trze-

bińska 21 w Chrzanowie,

- docieplenie ścian od strony balkonów wraz z remontem balkonów budynków przy ul.: Pogorska 12, 12B oraz Szarych Szeregów 14 (do kontynuacji w 2019 r.),
- modernizację instalacji c.o. po dociepleniu budynków przy ul.: Jordana 8; Wodzińska 10; Sienkiewicza 10; Pęcowskiego 1, 2; Pogorska 12, 12B; Witosza 1c; Szafera 2; Krawczyńskiego 2; Szarych Szeregów 14; Niepodległości 1, 3; Trzebińska 21, 29 w Chrzanowie, 11 listopada 22; Wańkowicza 1; Ratowników Górnicych 12 w Libiążu oraz w budynkach nr 1, 6 i 12 na Osiedlu Widokowym w Trzebini,
- wymianę 85 szt. okienek piwnicznych w budynkach, w tym 2 szt. na os. Północ; 40 szt. na os. Młodości oraz 43 szt. na os. Widokowym w Trzebini,
- malowanie klatek schodowych budynków przy ul.: Kadłubek 30c; Kopernika 3; Broniewskiego 16B; Piastowska 38; Urbańczyka 1, 2, 4; Oczkowskiego 4 w Chrzanowie oraz w budynkach przy ulicy: Wojska Polskiego 5, 9; 11 Listopada 4, 8 w Libiążu,
- malowanie ścian szczytowych w budynkach przy ul.: Grzybowa 4 (IV kl.) oraz Grzybowa 6 (IV kl.),
- malowanie ścian szczytowych w budynkach przy ul.: Grzybowa 4 (IV kl.), 6 (IV kl.),
- wymianę drzwi do korytarzy piwnic w budynkach przy ul. Kadłubek 30e (4 komplety); Mieszka I 9 (9 kompletów); Kolonia Rospontowa 13 (3 komplety); Trzebińska 19 (1 komplet); Niepodległości 3 (1 komplet) w Chrzanowie.

Poza tym ZBR wykonywał pozostałe roboty remontowe jak uzupełnianie obróbek blacharskich, wymiany włazów na dach, wykonanie dodatkowych poręczy na klatkach schodowych oraz regulację i czyszczenie rynien, usuwanie przecieków, zamalowywanie graffiti na elewacjach, montaż skrzynek na reklamy, remonty posadzek w piwnicach, likwidacja schodów terenowych, odśnieżanie i posypywanie piaskiem z solą dróg wewnętrznych, itp.

ZBR poza robotami budowlano-remontowymi prowadzi obsługę magazynu oraz obsługę transportowo-sprzętową na rzecz całej Spółdzielni.

Rozliczenia za wykonane roboty i usługi dokonywane są bezwynikowo (po koszcie własnym).

W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych poza ww. pracami wykonanymi przez ZBR, w wykonawstwie „obcym” zrealizowano pozostałe większe zakresy rzeczowe wymienione w pkt.1 i 2 o wartości 7 890 085 zł.

Wykonanie kosztów konserwatorów za 2018 r. wynosi 2 772 491 zł, co stanowi 99,6 % planu, z tego koszty konserwacji wyniosły 1 873 291 zł, a koszty remontów wyniosły 899 200 zł.

Ta grupa pracowników Spółdzielni zajmowała się: bieżącym utrzymaniem właściwego stanu technicznego zasobów, usuwaniem wszelkiego rodzaju awarii, usterek i skutków dewastacji oraz wykonywaniem przeglądów i napraw niezbędnych w bieżącej eksploatacji. W ramach poniesionych kosztów wykonano między innymi następujące zakresy prac:

- roczne przeglądy instalacji gazowych w całych zasobach wraz z usuwaniem usterek (202 szt. w lokalach mieszkalnych; 8 szt. na zewnątrz budynków),
- przeglądy i pomiary instalacji elektrycznych w 1 982 mieszkaniach (w 41 budynkach) i 6 szt. WLZ (w 2 budynkach), pomiary instalacji elektrycznych 67 szt. dźwigów osobowych (w 29 budynkach),
- usunięto nieprawidłowości wynikające z okresowych przeglądów kominów (w 62 mieszkaniach),
- usunięto awarie na instalacji kanalizacji (133 razy),
- wymianę niesprawnych zaworów odcinających przy pionach wody w 441 lokalach mieszkalnych,
- wymianę zaworów odcinających pod pionami wody (83 szt.),
- konserwację, w tym regulację instalacji ciepłej wody użytkowej i instalacji centralnego ogrzewania oraz wymianę 1430 sztuk wkładów do zaworów grzejnikowych w lokalach mieszkalnych,
- odczyty kontrolne wodomierzy lokalowych oraz wymianę 169 szt. niesprawnych wodomierzy w lokalach mieszkalnych,
- prace modernizacyjne na instalacji c.o. po ociepleniu w 23 budynkach, polegające na wykonaniu regulacji instalacji na zaworach grzejnikowych i zaworach regulacyjnych pod pionami. W pięciu budynkach „zaślepieno” 20 pionów flaszkowych c.o. w przedpokojach,
- wymiany odcinków pionów i poziomów kanalizacyjnych (27 szt.), pionów kanalizacji deszczowej (1 szt.) oraz usuwanie przecieków na instalacji wodnej w mieszkaniach (245 szt.),

- usunięcie przecieków z dachu do mieszkań oraz miejscową naprawę pokryć dachów (53 szt.),
- montaż ławek (27 szt.) i koszy (45 szt.) na śmieci na placach zabaw oraz przed budynkami,
- naprawę 50 szt. włazów na dach,
- zamykanie klap oddymiających w budynkach wysokich (otwieranych przez niepowołane osoby).

Wykonywano również czyszczenie i wymianę gąbjerów przy rurach spustowych, czyszczenie studzienek burzowych oraz daszków wiatrolapów. Ponadto konserwatorzy wykonywali prace związane z naprawą i malowaniem urządzeń na placach zabaw, ławek przed budynkami, itp.

Konserwatorzy usuwali również zalegające na strychach, korytarzach piwnicznych, w suszarniach zbędne dla mieszkańców sprzęty i wyposażenie mieszkań stwarzające realne zagrożenie pożarowe.

W ramach umowy zawartej z Veolia Południe Sp. z o.o. w 2017 roku zostały złożone w imieniu Spółdzielni wnioski do URE o wydanie świadectw efektywności energetycznej dla przedsięwzięć poprawiających efektywność energetyczną zrealizowanych do 30.09.2016 roku (przed wejściem w życie ustawy z dnia 20.05.2016 roku o efektywności energetycznej) oraz planowanych do wykonania w 2017 roku takich przedsięwzięć. Ponadto złożone zostały wnioski o wydanie świadectw energetycznej dla w/w przedsięwzięć planowanych do wykonania w 2018 roku. (Łączna wartość świadectw efektywności energetycznej w ramach złożonych wniosków wynosi **200,273 toe**). Rozliczenia z tego tytułu nastąpią w 2019 roku po pozyskania przez Veolia świadectw efektywności energetycznej w wyniku zakończenia postępowania administracyjnego na wybór przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej.

II Przewidywany rozwój Spółdzielni

Kierunki działania Spółdzielni na 2019 rok odzwierciedlają wytyczne organów samorządowych oraz zgodne z przedmiotem działalności Spółdzielni cele statutowe. W 2019 roku Spółdzielnia realizować będzie zadania określone w uchwalonym planie społeczno-gospodarczym preferującym przede wszystkim poprawę stanu bezpieczeństwa, realizację prawidłowego zarządzania i utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym oraz poprawę warunków zamieszkiwania członków w zasobach Spółdzielni.

Do ważnych zadań kierunkowych należy zaliczyć:

- kontynuowanie zadań mających na celu dalszą racjonalizację kosztów działania Spółdzielni, w tym tworzenie warunków do zmniejszenia kosztów zużycia mediów, przede wszystkim ciepła przez kontynuowanie ocieplenia ścian 17 budynków oraz sukcesywną wymianę stolarki okiennej w piwnicach,
- remont dachów i kominów na budynkach przy ul.: Broniewskiego 12A, 14A; Grzybowa 5; Wodzińska 10 (z dociepleniem); Sienkiewicza 15; Kadłubek 22a, 30c; Sądowa 2; Witosa 1; Szafera 4; Niepodległości 7, 12 w Chrzanowie; 11 Listopada 16, 20; Wojska Polskiego 5, 7, 9; Maja 1, 3 w Libiążu oraz os. Widokowe 6, 15 w Trzebini,
- kontynuowanie wieloletniego programu modernizacji dźwigów osobowych polegającej na wymianie zespołów napędowych (silniki, przekładnie, falowniki) w 7 budynkach,
- kontynuowanie remontów instalacji elektrycznej w częściach wspólnych (wymiana WLZ, wymiana oświetlenia klatek schodowych na lampy LED sterowane czujnikami ruchu, montaż głównych wyłączników ppoż) następujących budynków przy ul.: Mieszka I 11A; Kolonia Rospontowa 14 w Chrzanowie oraz budynków nr 2, 4, 5, 7 na os. Widokowym w Trzebini,
- remont instalacji odgromowej budynków przy ul.: Trzebińska 11; Niepodległości 11 w Chrzanowie; 11 Listopada 16, 18, 20 w Libiążu oraz budynków nr 1, 4, 5, 7, 10, 11, 12 na os. Widokowym w Trzebini.
- remont instalacji elektrycznej, zmiana oświetlenia klatek na „ledowe” budynków przy ul.: Mieszka I 4; Oczkowskiego 2; Krawczyńskiego 1, 2; Szafera 6; Trzebińska 15; Niepodległości 5, 13, 15, 16, 17 w Chrzanowie.
- remont poziomów kanalizacji sanitarnej w budynkach przy ul.: Broniewskiego 12A, 12B, 14B; Grzybowa 1, 6; Zielona 20b; Kadłubek 22, 24a; Niepodległości 16 w Chrzanowie.
- wymianę pionów instalacji wody zimnej, ciepłej i kanalizacji w budynkach przy ul.: Orkana 21, 21C, 21D; Trzebińska 31, 33 oraz Niepodległości 9 w Chrzanowie,
- zakończenie rozpoczętego w 2018 roku remontu pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Mieszka I 9C w Chrzanowie w zakresie przyłączy kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz nawierzchni placu manewrowego,
- wykonanie rozbiórki wiat stalowych zadaszeń nad wejściami do lokali użytkowych pawilonu handlowo-

usługowego przy ul. Mieszka I 9A, 9C w Chrzanowie i odnowienie elewacji w niezbędnym zakresie,

- wykonanie prac modernizacyjnych poprawiających stan techniczny i standard pawilonu przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 17 w Chrzanowie w zakresie: wymiany ślusarki okiennej, docieplenia ścian zewnętrznych, docieplenia stropodachu, dostosowania instalacji centralnego ogrzewania do stanu po dociepleniu budynku oraz wprowadzenie odnawialnych źródeł energii (dachowe ogniwa fotowoltaiczne na budynku) po uzyskaniu dofinansowania w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Małopolskiego na lata 2014 - 2020 (4 Oś Priorytetowa Regionalna Polityka Energetyczna, Działanie 4.2 Eko-Przedsiębiorstwa).

W przypadku braku dofinansowania z RPO Województwa Małopolskiego Zarząd sugeruje wykonanie w/w prac z pominięciem zakresu dotyczącego odnawialnych źródeł energii,

- kontynuowanie windykacji należności Spółdzielni i zabieganie o zwiększenie skuteczności wykonania wyroków eksmisyjnych, propagowanie informacji i udzielanie mieszkańcom pomocy w zakresie możliwości uzyskania dofinansowania do kosztów utrzymania mieszkania przez niezamożne rodziny (dodatki mieszkaniowe, dodatki energetyczne) oraz podejmowanie egzekucji z nieruchomości wobec dłużników dysponujących spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu,
- stwarzanie warunków dla rozwoju działalności społecznej oraz kulturalno-oświatowej oraz integracji mieszkańców w osiedlach.

Do nie mniej istotnych zadań stojących przed Spółdzielnią w 2019 r. zaliczyć należy kontynuowanie realizacji wniosków członków o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali.

Należy podkreślić, że rok 2019 jest rokiem szczególnym i wyjątkowym dla naszej Spółdzielni ze względu na Jubileusz 60-lecia naszej działalności.

W zamierzeniach na lata 2019 – 2021 należy:

- pozyskiwać potencjalnych najemców na wolne lokale użytkowe,
- podjąć działania w celu nowego zagospodarowania lokalu użytkowego w pawilonie przy ul. Ratowników Górniczych 1 w Libiążu, którego pomimo dwukrotnie ogłaszanych przetargów nie udało się zbyć,
- kontynuować działania w celu zbycia lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. Witosza 1 w Chrzanowie, którego pomimo dwukrotnie ogłaszanych przetargów nie udało się zbyć. Zamiarem Zarządu jest sprzedaż lokalu w istniejącym stanie technicznym z przeznaczeniem na funkcje handlowo-usługowe lub zaadoptowanie na cele mieszkaniowe. W przypadku braku chętnych dokonać przebudowy lokalu na mieszkania na koszt Spółdzielni i sprzedać je jako mieszkania,
- po wykonaniu docieplenia ścian zewnętrznych budynków dostosować instalacje c.o. do zmniejszonego zapotrzebowania na energię ciepłą, oraz po uzyskaniu opinii mieszkańców poszczególnych budynków, wymienić dotychczasowe podzielniki kosztów ogrzewania na podzielniki elektroniczne z radiowym systemem odczytu lub zastąpić dotychczasowy zindywidualizowany system rozliczeń zryczałtowanym systemem rozliczeń kosztów ogrzewania,
- po wyborze wykonawcy prowadzić, w ramach kolejnego cyklu, wymianę wodomierzy mieszkaniowych, którym upływa okres ważności legalizacji, na wodomierze przystosowane do radiowego odczytu wskazań,
- wraz z kontynuacją robót ociepleniowych budynków uaktualniać współczynniki korekcyjne LAV i korygować moc zamówioną dla potrzeb centralnego ogrzewania,
- kontynuować remonty instalacji elektrycznych, wymianę WLZ i oświetlenia klatek schodowych z zastosowaniem lamp ledowych z czujnikami ruchu,
- kontynuować wymianę pionów instalacji wody zimnej, ciepłej i kanalizacji w budynkach na os. Trzebińska; Niepodległości i Młodości w Chrzanowie,
- wymieniać poziomy kanalizacyjny i przykanaliki w miejscach częstych awarii,
- kontynuować starania o uzyskanie kolejnych świadectw efektywności energetycznej na przedsięwzięcia poprawiające efektywność energetyczną planowane do realizacji w latach 2019 do 2021.
- kontynuować remonty stanowisk śmietnikowych z docelowym wykonaniem zamkniętych zadaszonych wiat, w celu minimalizowania zagrożenia uznawania przez Związek Międzygminny „Gospodarka Komunalna” w Chrzanowie składowania odpadów komunalnych jako niesegregowane, jak również w celu poprawy estetyki osiedli,
- kontynuować działania w celu uzyskania ekspertyzy stanu technicznego pomieszczeń po byłych ko-

tłowniach w budynkach przy ul. Kadłubek 30a oraz Świętokrzyskiej 21 w Chrzanowie i w zależności od wyników kontynuować działania w celu zagospodarowania na inne cele, np. garaże lub wyburzyć,

- poszukiwać sposobów poprawy bezpieczeństwa na drogach wewnętrznych zarządzanych przez Spółdzielnię związanego z utrudnionym dojazdem do budynków pojazdów uprzywilejowanych (karetka pogotowia, straż pożarna).

III Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółdzielni

1. Skrócony bilans za 2018 rok w tys. zł

Aktywa		31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
I	Aktywa trwałe	43 162	44 216
	1. Wartości niematerialne i prawne	24	43
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	43 105	44 137
	3. Należności długoterminowe	33	36
	4. Inwestycje długoterminowe	-	-
II	Aktywa obrotowe	28 903	34 234
	1. Zapasy	118	564
	2. Należności krótkoterminowe	3 266	8 511
	3. Inwestycje krótkoterminowe	25 416	25 049
	4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	103	110
III	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	-	-
IV	Udziały (akcje) własne	-	-
Razem aktywa		72 065	78 450

Pasywa		31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
I	Kapitały (fundusze) własne	52 177	54 200
	1. Kapitał (fundusz) podstawowy i zapasowy	50 951	52 084
	2. Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny środków trwałych	7	7
	3. Wynik roku bieżącego	1 219	2 109
II	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 888	24 250
	1. Rezerwy na zobowiązania	67	64
	2. Zobowiązania długoterminowe	1 166	1 141
	3. Zobowiązania krótkoterminowe	9 032	13 423
	4. Fundusze specjalne	6 752	6 861
	5. Rozliczenia międzyokresowe	2 871	2 761
Razem pasywa		72 065	78 450

AKTYWA

I Aktywa trwałe

Wartość majątku trwałego w stosunku do 2017 r. zmalała o kwotę 1 054 tys. zł.

1. Wartości niematerialne i prawne spadek o 19 tys. zł, z tytułu umorzenia licencji.

2. Rzeczowe aktywa trwałe zmniejszyły się o kwotę 1 032 tys. zł w tym:

- środki trwałe spadek o 1 685 tys. zł z tytułu:
 - zwiększenia z tytułu przyjęcia na stan majątku trwałego przebudowanych garaży ul. Brzezina na kwotę 59 tys. zł, zakupu działki nr 1156/529 na kwotę 78 tys. zł oraz zakupu pozostałych środków trwałych w kwocie 32 tys. zł.
 - zmniejszenia z tytułu ustanowienia odrębnej własności mieszkań na kwotę 498 tys. zł, umorzenia w kwocie 1 353 tys. zł oraz nieodpłatnego przekazania Gminie Chrzanów prawa użytkowania wieczystego działki nr 416/185 o wartości 3 tys. zł
- środki trwałe w budowie wzrost o 653 tys. zł z tytułu kontynuacji inwestycji: budowa kompleksu garaży przy ul. Kadłubek oraz termomodernizacja pawilonu przy ul. Kard. Wyszyńskiego 17

3. Należności długoterminowe – spadek o 3 tys. zł z tytułu spłaty odsetek od kredytu przejściowo wykupionych przez budżet Państwa.

II Aktywa obrotowe

Wartość aktywów obrotowych spadła o kwotę 5 331 tys. zł i dotyczy:

1. Zapasy - spadek o 446 tys. zł, z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Kolonia Rospontowa 13 w Chrzanowie w kwocie 463 tys. zł oraz zwiększenia materiałów o kwotę 17 tys. zł.,
2. Należności krótkoterminowe - spadek o kwotę 5 246 tys. zł, z tytułu umorzenia odsetek od kredytu przejściowo wykupionych przez budżet Państwa w kwocie 4 933 tys. zł oraz zmniejszenia pozostałych należności na kwotę 313 tys. zł
3. Inwestycje krótkoterminowe - wzrost o kwotę 367 tys. zł,
4. Rozliczenia międzyokresowe - spadek o 6 tys. zł.

PASYWA

I Kapitały (fundusze) własne

Stan poszczególnych funduszy podstawowych na 31.12.2018 r. w tys. zł:

- fundusz udziałowy	900
- fundusz wkładów mieszkaniowych	1 522
- fundusz wkładów budowlanych	34 355
- fundusz zasobowy	14 174
- fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny środków trwałych	7
- wynik roku bieżącego	1 219
Razem	52 177

Zmiany wartości poszczególnych funduszy spowodowane były głównie umorzeniem wartości środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, ustanowieniem odrębnej własności lokali, waloryzacji wkładów mieszkaniowych oraz zmniejszeniem stanu funduszu udziałowego.

II Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

1	Rezerwy na zobowiązania – wzrost o 3 tys. zł z tytułu: utworzenia rezerw na odsetki od zobowiązań spornych.
2	Zobowiązania długoterminowe – wzrost o kwotę 25 tys. zł wynika ze zwiększenia zatrzymanych kaucji gwarancyjnych dobrego wykonania robót oraz kaucji zabezpieczających na poczet napraw i zobowiązań czynszowych wynajmowanych lokali użytkowych na kwotę 28 tys. zł oraz zmniejszenia z tytułu spłaty odsetek od kredytu przejściowo wykupionych przez budżet Państwa na kwotę 3 tys. zł
3	Zobowiązania krótkoterminowe – spadek o kwotę 4 391 tys. zł dotyczy umorzenia odsetek od kredytu przejściowo wykupionych przez budżet Państwa oraz rozliczeń z dostawcami, członkami i najemcami, rozliczeń z tytułu wkładów, a także rozliczeń z budżetem
4	Fundusze specjalne – spadek o kwotę 109 tys. zł wynika ze zmniejszenia funduszu remontowego o 56 tys. zł oraz zmniejszenia funduszu świadczeń socjalnych o 53 tys. zł.
5	Rozliczenia międzyokresowe – spadek o 110 tys. zł wynika ze zmniejszenia nadwyżki przychodów nad kosztami GZM na kwotę 20 tys. zł, sprzedaży świadectw efektywności energetycznej (206,508 toe wycenionych na kwotę 93 tys. zł), zwiększenia rozliczeń międzyokresowych przychodów o kwotę 226 tys. zł, oraz zmniejszenia pozostałych rozliczeń międzyokresowych w kwocie 3 tys. zł

Analiza wskaźnikowa

Wskaźniki płynności finansowej

Wskaźniki płynności finansowej	2018	2017	2016
Wskaźniki płynności finansowej I stopnia	1,54	1,48	1,80
Wskaźniki płynności finansowej II stopnia	1,53	1,45	1,79
Wskaźniki płynności finansowej III stopnia	1,35	1,08	1,56

Wskaźniki płynności wykazują wartości powyżej poziomu uznawanego za bezpieczny. Spółdzielnia posiada zdolność do terminowego regulowania wymagalnych zobowiązań.

Wskaźniki rotacji

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	2018	2017	2016
Szybkość obrotu zapasów (w dniach)	1	1	1
Spływ należności (w dniach)	19	21	22
Spływ zobowiązań (w dniach)	45	43	40

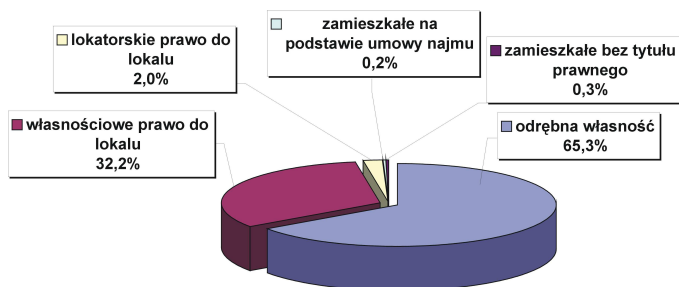
Porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje szybszy spływ należności niż spłatę zobowiązań.

Relacja wskaźnika szybkości obrotu należnościami do wskaźnika rotacji zobowiązań (w dniach) jest korzystna dla Spółdzielni gdyż wcześniej otrzymuje należności niż reguluje wymagalne zobowiązania.

2. Zasoby mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni lub pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności lub własności i składają się z 184 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 8 523 mieszkaniach o powierzchni użytkowej 426 245 m², 9 pawilonów usługowo-handlowych oraz lokale użytkowe wbudowane o łącznej powierzchni użytkowej 16 298 m² oraz 172 garaży w 3 kompleksach garażowych. Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w wyodrębnionych 5 administracjach osiedlowych.

Poniższy wykres obrazuje strukturę mieszkań według praw do lokalu według stanu na 31.12.2018r.



Szczegółowe ilości mieszkań w podziale na osiedla przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Ilość mieszkań ogółem, w tym:	Odrębna własność	Własnościowe prawo do mieszkania	Lokatorskie prawo do mieszkania	Zamieszkałe na podstawie umowy najmu	Zamieszkałe bez tytułu prawnego
Os. Północ	2715	1581	1093	33	7	1
Os. Młodości	2194	1528	612	47	3	4
Os. Trzebińska	1414	966	422	19	7	0
Libiąż	1475	927	473	55	2	18
Os. Widokowe	725	562	145	16	1	1
Razem	8523	5564	2745	170	20	24

Na koniec 2018 roku Spółdzielnia liczy 8797 członków. W trakcie 2018 roku wskutek zastosowania znove-lizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ilość członków zwiększyła się o 365 osób, w tym zostało przyjętych 309 osób, a członkami z „mocy prawa” zostało 56 osób. Członkostwo ustało dla 325 osób, w tym z „mocy prawa” dla 196 osób, wskutek zgonów 128 osób i w jednym przypadku wskutek wy-powiedzenia.

W 688 przypadkach odrębna własność mieszkań przysługuje osobom które nie są członkami Spółdzielni. Ponadto w Spółdzielni na koniec 2018 roku 513 osobom przysługuje prawo do kilku mieszkań.

3. Koszty eksploatacji podstawowej

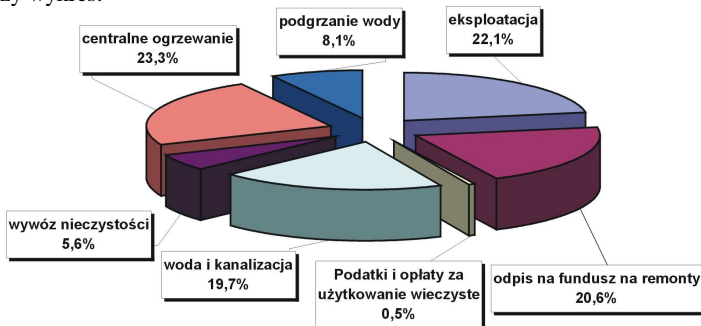
Wykonanie kosztów eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych wraz z dźwigami, lokali użytkowych, garaży i nieruchomości obsługujących przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2018 r.		Wykonanie 2018 r.		%
		zł	zł/m ²	zł	zł/m ²	
1	2	3	4	5	6	7
1	Utrzymanie czystości	2 345 620	5,34	1 997 492	4,55	85,2
2	Energia elektryczna	229 520	0,52	190 436	0,43	83,0
3	Woda na cele gospodarcze	14 815	0,03	12 373	0,03	83,5
4	Ubezpieczenia majątkowe	206 275	0,47	210 482	0,48	102,0
5	Koszty obsługi administracyjnej	1 966 380	4,47	1 945 927	4,43	99,0
6	Konserwacje	1 889 910	4,30	1 885 034	4,29	99,7
7	Koszty systemu indywid. rozliczeń	0	0,00	0	0,00	x
8	Inne wydatki	929 550	2,12	765 282	1,74	82,3
9	Koszty ogólne	3 291 580	7,49	2 831 503	6,44	86,0
10	Utrzymanie nieruchomości obsługujących	468 150	1,07	469 840	1,07	100,4
11	Razem poz. 1 do 10	11 341 800	25,81	10 308 369	23,46	90,9
12	Eksploatacja dźwigów	168 530	1,92	148 580	1,69	88,2
13	Oplaty za użytkowanie wieczyste	42 490	0,10	42 493	0,10	100,0
14	Podatki od nieruchomości	421 760	0,96	421 067	0,96	99,8
15	Odpisy na fundusz na remonty	10 001 480	22,76	9 952 735	22,65	99,5
16	Wywóz nieczystości	2 730 375	6,21	2 730 375	6,21	100,0
Ogółem poz. 11 do 16		24 706 435	56,22	23 603 619	53,71	95,5

Srednioroczna pow. użytkowa 439 464 m²

W strukturze opłat za używanie mieszkań koszty eksploatacji stanowią około dwudziestu jeden procent.

Strukturę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych w skali całej Spółdzielni przedstawia poniższy wykres:



Od 2008 roku prowadzona jest odrębnie dla każdej z nieruchomości ewidencja i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji oraz ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego. Różnica między kosztami eksploatacji a opłatami uwzględniana jest przy ustalaniu wysokości opłat na kolejny rok.

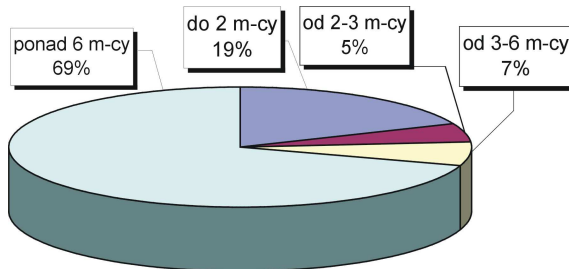
4. Zaległości w opłatach za używanie lokali

Stan na dzień:	01.01.2018 r.	31.03.2018 r.	30.06.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2018 r.
Razem, w tym:	3 591 214,14	3 389 912,85	3 344 525,45	3 283 585,57	3 305 880,64
- lokale mieszkalne	3 435 891,79	3 259 403,27	3 214 259,49	3 158 162,22	3 180 747,02
- spłata kredytów (normatyw)	45 410,95	43 026,55	38 656,48	38 450,48	36 533,07
- lokale użytkowe	109 911,40	87 483,03	91 609,48	86 972,87	88 600,55
Udział zaległości w średnio-miesięcznym naliczeniu opłat	83,07%	72,12%	71,28%	77,22%	77,65%

BIBLIOTECZKA SPÓŁDZIELCY

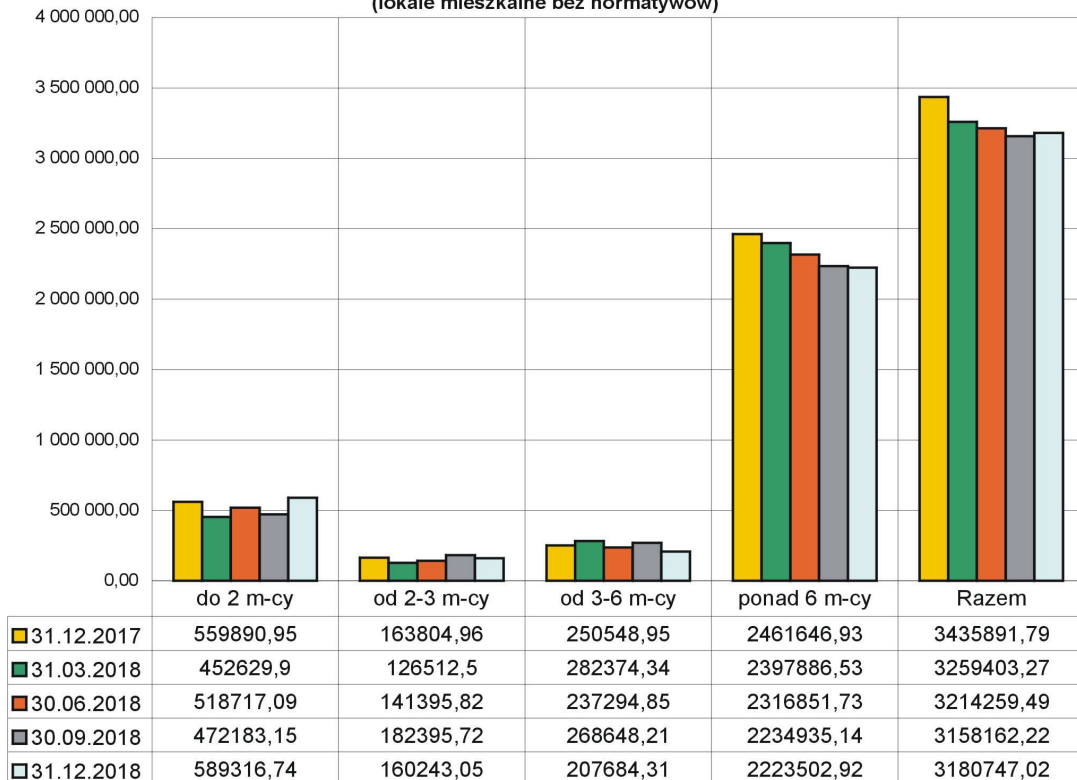
W trakcie 2018 roku nastąpiło zmniejszenie zaległości w opłatach: za używanie mieszkań o ponad 255 tys. zł, w spłacie kredytów mieszkaniowych o ponad 8,8 tys. zł oraz za używanie lokali użytkowych o ponad 21 tys. zł. Zaległości w opłatach za używanie lokali na koniec roku stanowią 6,47 % osiągniętych za ten rok przychodów z tytułu opłat za używanie lokali (na koniec 2016 r. wskaźnik ten wynosił 6,9 %).

Poniższy wykres obrazuje strukturę zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2018 r. w zależności od okresu zalegania z opłatami.



Poniższy wykres obrazuje stan zaległości na koniec poszczególnych kwartałów 2018 r. (lokale mieszkalne bez normatywów):

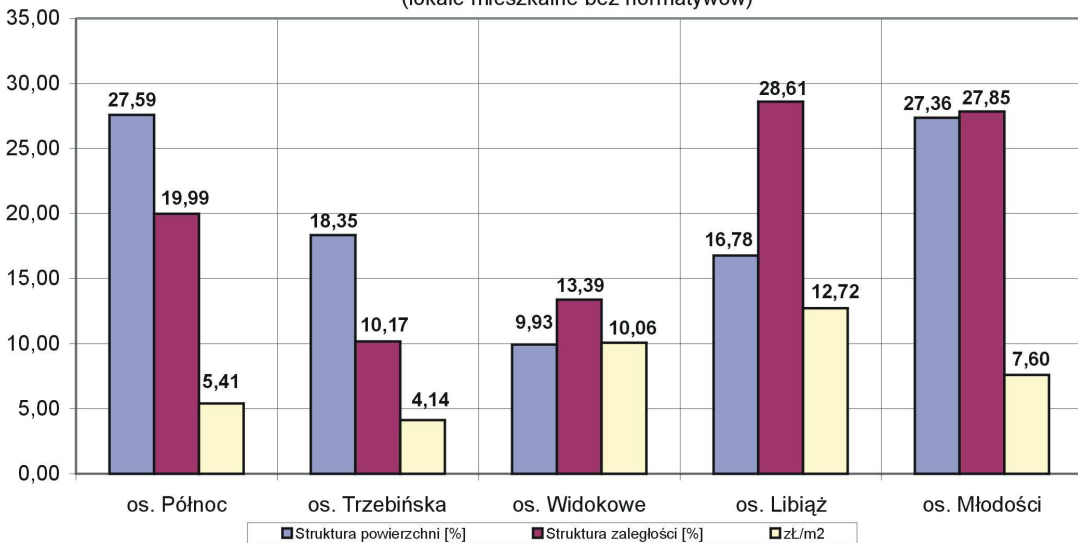
**Zaległości w opłatach 2018r
(lokale mieszkalne bez normatywów)**



Poniższy wykres obrazuje:

1. udział powierzchni użytkowej mieszkań na poszczególnych osiedlach w pow. mieszkań ogółem [%],
2. udział zaległości w opłatach na poszczególnych osiedlach w zaległościach ogółem [%],
3. wskaźnik zaległości w opłatach za używanie mieszkań na poszczególnych osiedlach [zł/m²].

Zaległości na 31.12.2018 r.
(lokale mieszkalne bez normatywów)



W celu wyegzekwowania zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w ciągu 2018 r. podejmowano następujące czynności:

1. Wysłano do dłużników: 2 879 powiadomień, 1 748 upomnień oraz 474 wezwania do zapłaty. Do Sądu skierowano 84 pozwy o zapłatę na kwotę 570 036,95 zł. Z pozwów, które zostały skierowane do Sądu w ciągu 2018 r. - 28 osób wpłaciło zaległości na łączną kwotę 105 074,28 zł. Ponadto na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych umieszczono informacje o wielkości zadłużenia z tytułu używania lokali wg stanu na 28.02.2018 r. i wg stanu na 31.10.2018 r.
2. Przeprowadzanie rozmów z dłużnikami przez Zarząd, Komisję Mieszkaniowo - Lokalową i Radę Nadzorczą. W wyniku rozmów 50 osób skorzystało z możliwości spłaty zadłużenia w ratach. Z 78 osób zalegających ze spłatą w kwocie 278 823,68 zł, które stawiły się na spotkanie z Zarządem - 48 osób częściowo spłaciło zadłużenie na kwotę 70 948,05 zł. Z 127 dłużników z zaległościami w łącznej wysokości 729 953,92 zł wezwanych na rozmowę przez Komisję Mieszkaniowo-Lokalową - 83 osoby częściowo spłaciły zadłużenie na kwotę 187 997,85 zł, w tym 10 osób całkowicie na kwotę 65 674,12 zł. Natomiast z 10 osób zalegających na łączną kwotę 131 021,14 zł będących na spotkaniu z Radą Nadzorczą - 5 osób częściowo spłaciło zaległość na kwotę 17 762,34 zł, w tym 1 całkowicie na kwotę 9 717,05 zł.
3. Proponowanie zamian na mieszkania mniejsze. W ciągu 2018 roku z tej możliwości nie skorzystał żaden dłużnik.
4. Bieżące udzielanie informacji o możliwości otrzymania dodatku mieszkaniowego. W ciągu 2018r. z dodatków mieszkaniowych skorzystały 364 osoby na łączną kwotę 1 019 409,84 zł.
5. Zatrudnienie na zastępstwo zadłużonych członków Spółdzielni, którzy odpracowali część zaległości na łączną kwotę 13 000,00 zł (prace proponowano wielu dłużnikom, jednak propozycje nie zostały przyjęte)..
6. Naliczanie i ściąganie odsetek za nieterminowe opłaty. W ciągu 2018 r. uzyskano z tego tytułu 47 264,02 zł.
7. Wobec bezczynności potencjalnych spadkobierców i braku opłat za lokale skierowano do Sądu wnioski o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do

lokali lub własności lokali (w 2018 roku takie postępowanie prowadzono w 3 sprawach).

8. W ramach umowy z Biurem Informacji Gospodarczej S.A. „InfoMonitor” w ciągu 2018 roku 24 osoby, zgłoszone w latach poprzednich i w 2018 roku, dokonały częściowej spłaty zaległości z tytułu używania lokalu mieszkalnego w łącznej wysokości 53 146,00 zł, natomiast całkowitej spłaty dokonało 12 dłużników na łączną kwotę 36 326,00 zł, w tym 9 dłużników posiadających prawo odrębnej własności do lokalu.

W roku 2018 roku wysłano 319 wezwań do zapłaty dotyczących zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, z ostrzeżeniem o wpisie do Biura Informacji Gospodarczej S.A., na łączną kwotę 517 471,82 zł. Spośród niniejszych wezwań do zapłaty 103 dłużników dokonało częściowej spłaty zaległości w kwocie 80 005,37 zł, natomiast całkowitej spłaty dokonało 203 dłużników na łączną kwotę 201 982,76 zł. Do Biura „InfoMonitor” zgłoszono 2 dłużników na łączną kwotę 9 610,52 zł.

9. Wykluczenie lub wykreślenie z członkostwa:

Prawomocnych uchwał na 31.12.2018 r. jest 23 w tym:

- o wykluczeniu – 11,
- o wykreśleniu – 9,
- o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 3,

W stosunku do osób posiadających lokatorskie prawo do lokalu, a które nie opuściły w wyznaczonym terminie mieszkań, wystąpiono na drogę sądową o eksmisję.

W wyniku tego działania uzyskano wyroki o eksmisję:

- bez lokalu socjalnego – 3,
- z lokalem socjalnym – 15, z tego: w Chrzanowie – 1, w Libiążu – 14, w Trzebini – 0.

Sprawy o eksmisję w trakcie postępowania sądowego – 1.

Wykluczeni z wyznaczonym terminem na dobrowolne opuszczenie mieszkania – 1,

Wykluczeni, którzy spłacili zaległość i nie wystąpili o przywrócenie praw – 3,

Z członków wykluczonych w latach poprzedzających 2018 rok częściowo spłaciło zaległości 13 osób na łączną kwotę 22 801,85 zł i 1 osoba całkowicie spłaciła zadłużenie na kwotę 88 343,99 zł.

10. W ciągu 2018 r. wykonano 1 eksmisję z lokalu mieszkalnego ma os. Północ w Chrzanowie do lokalu socjalnego oraz przejęto mieszkanie po zmarłej osobie, która miała wyrok o eksmisji z lokalem socjalnym w Libiążu.

11. W ciągu 2018 r. skierowano 9 wniosków o egzekucję z nieruchomości, z tego 5 dotyczących lokali mieszkalnych w Chrzanowie, 2 wnioski dotyczące lokali mieszkalnych w Libiążu 2 wnioski dotyczące lokali mieszkalnych w Trzebini. W ciągu 2018 r. zostały zlicytowane 2 lokale mieszkalne: jeden w Chrzanowie oraz jeden w Libiążu.

W ciągu 2018 roku było 28 niezakończonych postępowań o egzekucję z nieruchomości.

12. Zawarto z Gminą Libiąż porozumienie na mocy którego uzyskano odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym do jego otrzymania na podstawie wyroków sądowych. W ciągu 2018 r. otrzymano odszkodowanie, będące równowartością opłat za używanie lokali w łącznej wysokości 96 632,36 zł.

W celu ściągnięcia zaległości czynszowych na lokalach użytkowych podejmowano następujące kroki:

- po upływie terminu płatności przeprowadzano liczne rozmowy telefoniczne, bądź stosowano osobiste wizyty w wynajmowanych lokalach (głównie w pawilonach), w celu przypomnienia najemcom o nieuregulowanych należnościach wobec Spółdzielni. Dzięki tym działaniom wyegzekwowano istniejące zadłużenie w całości lub częściowo,
- wysłano łącznie 59 upomnień na łączną kwotę 120 199,52 zł.,
- wysłano łącznie 3 wezwania do zapłaty na łączną kwotę 3 878,82 zł.,
- rozwiązano łącznie bez zachowania okresu wypowiedzenia umowy dla 3 najemców. Najemcy w całości spłacili swoje zaległości, w związku z powyższym Zarząd przychylił się do ich prośby o wycofanie rozwiązania umów najmu. W III kwartale 2018r. ponownie rozwiązano umowy najmu dla 2 najemców. Najemcy w części spłacili swoje zaległości, pozostała część zaległości Zarząd rozłożył do spłaty na raty, rozwiązanie umowy zostało wycofane.

- Z 3 najemców, z którymi w 2017 r. rozwiązano umowy najmu (wraz z przejęciem ich lokali przez Spółdzielnię) pomimo wysłanych wezwań do zapłaty – 2 najemców nadal nie spłaciło zaległości. W/w sprawy zostały oddane do sądu.

IV Wyniki na całokształcie działalności eksploatacyjnej

W ciągu 2018 roku na eksploatacji podstawowej i dźwigach poniesiono koszty w wysokości 47 399 923,64 zł, przychody za ten okres wynosiły 47 737 978,50 zł. Nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 338 054,86 zł powiększy przychody tej działalności w 2019 roku.

Na działalności opodatkowanej w 2018 uzyskano:

L. p.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1	Pożytki z części wspólnych nieruchomości	19 533	112 403	92 870
2	Podatek dochodowy od osób prawnych			17 645
3	Razem pozycja 1 minus pozycja 2			75 225
4	Działalność społeczno – wychowawcza	594 280	88 868	-505 412
5	Najem lokali użytkowych	1 425 337	2 841 094	1 415 757
6	Pozostała działalność	822 852	941 281	118 429
7	Koszty i przychody finansowe	16 392	526 786	510 394
8	Pozostała działalność operacyjna	688 798	624 730	-64 068
9	Razem pozycja od 4 do 8	3 547 659	5 022 759	1 475 100
10	Podatek dochodowy od osób prawnych			331 179
11	Razem pozycja 9 minus pozycja 10			1 143 921

Uzyskane dochody z części wspólnych nieruchomości (pożytki), po pomniejszeniu o podatek dochodowy, w kwocie 75 225 zł przeznaczone zostaną w 2019 roku zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w których zostały uzyskane.

Dochody pozostałe (nadwyżkę bilansową) w wysokości 1 143 921 zł Zarząd Spółdzielni proponuje, po decyzji Walnego Zgromadzenia, przeznaczyć na zwiększenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

V Działalność społeczno-wychowawcza

Działalność społeczno - wychowawcza w 2018 r. organizowana była w dwóch klubach osiedlowych w Chrzanowie i w Libiążu. W zatwierdzonych planach rocznych zaproponowaliśmy bogatą ofertę programową na rzecz wszystkich kategorii wiekowych mieszkańców. Zadania realizowane były różnymi formami zapewniającymi aktywność w czasie wolnym od nauki i pracy oraz rozwijanie zainteresowań uczestników spotkań.

Plany klubów zostały w całości wykonane..

Realizując plany w 2018 roku zorganizowaliśmy:

- 3 „złoty” - imprezy turystyczno-krajoznawcze w różnych regionach kraju, zakończone biesiadą w ośrodku turystycznym, z gorącym posiłkiem, przy dźwiękach regionalnych zespołów artystycznych – udział 280 mieszkańców,
- 9 wycieczek autokarowych, w tym wycieczkę 3-dniową Augustów – Suwałki, 2-dniową Zamojszczyzna – Wyżyna Lubelska. Pozostałe 1 dniowe na terenie kraju. Z wycieczek skorzystało łącznie 417 osób,
- 9 wyjazdów do teatrów, kin - z udziałem 400 osób,
- 77 imprez okolicznościowych (dla uczczenia ważnych wydarzeń historycznych, spotkania świąteczne i noworoczne, zabawy „andrzejkowe”, karnawałowe, konkursy z różnych dziedzin nauki i sztuki, imprezy z okazji Dnia Kobiet, Dnia Matki, Dnia Dziecka, Dnia Seniora, inne) – udział 1268 osób,
- zawody sportowe: 7 imprez z udziałem 274 zawodników,
- X spotkanie wigilijne dla osób samotnych i potrzebujących pomocy – gościliśmy 85 osób,

- „osiedlowe igrzyska klubowe” w Chrzanowie, w których udział wzięło ponad 100 osób,
- Piknik rodzinny, skierowany głównie do rodzin wielodzietnych, z symboliczną odpłatnością celem umożliwienia udziału całych rodzin – 50 osób,
- półkolonie dla dzieci w wieku szkolnym – 2 turnusy latem, 1 turnus zimą. Opieką objęliśmy łącznie 184 najmłodszych mieszkańców osiedli. Realizując program półkolonii zorganizowaliśmy 30 wyjazdów autokarowych, w tym 28 wycieczek z programem edukacyjnym oraz 70 imprez o charakterze kulturalno-oświatowym.

Na przestrzeni całego roku w klubach odbyły się cykle spotkań z okazji:

- Międzynarodowego Dnia Ziemi,
- Światowego Dnia Zwierząt,
- Narodowego Święta Niepodległości,
- Europejskiego Roku Dziedzictwa Kulturowego..

W klubach działało 19 różnorodnych kół zainteresowań, skupiających 442 uczestników.

VI Zatrudnienie i wynagrodzenia

Wyszczególnienie	Zatrudnienie		Wynagrodzenia		Średnia płaca	
	Plan 2018 r.	Wykonanie	Plan 2018 r.	Wykonanie	Plan 2018 r.	Wykonanie
Ogółem, w tym:	209,25	198,88	9 247 800	8 751 776	3 682,92	3 667,11
- stanowiska nierobotnicze	71,00	68,25	3 891 800	3 790 275	4 567,84	4 627,93
- stanowiska robotnicze	138,25	130,63	5 356 000	4 961 501	3 228,45	3 165,11

Chrzanów, 25.03.2019 r.

Lista złożonych podpisów:

2019-03-25 11:56:58 Aleksander Jan Pyzio - PWPW - kwalifikowany CA

2019-03-25 11:57:59 Aleksander Biegacz - PWPW - kwalifikowany CA

2019-03-25 11:59:42 Jadwiga Stanisława Gryziec - CUZ Sigillum - QCA1

Kraków, dnia 29.03.2019 r.

SPRAWOZDANIE

NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku jednostki

Powszechna Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chrzanowie

Z siedzibą w Chrzanowie (32-500) ul. Kard. Wyszyńskiego 17

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego **Powszechniej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie**, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:
72 065 051,86 zł;
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zysk netto w wysokości:
1 219 146,32 zł;
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: **2 022 205,07 zł;**

- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę: **460 096,51 zł**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia („*sprawozdanie finansowe*”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31.12.2018 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 2019 r., poz. 351 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Powszechną Spółdzielnię Mieszkaniową w Chrzanowie przepisami prawa oraz statutem;
- 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 uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2039/37a/2018 z dnia 19 lutego 2018 r. w sprawie krajowych standardów badania (700 (Z), 701, 705 (Z), 706 (Z), 720 (Z), 260 (Z), 570 (Z)) oraz nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - DZ.U. poz. 1089 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 Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2042/38/2018 z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od PSM w Chrzanowie 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 Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie 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 Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie 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 Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie 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 Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie.

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 PSM ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie obecnie lub w przyszłości.

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

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

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie za rok obrotowy zakończony 31.12.2018 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie 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:

dentach 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 Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie:

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

Ponadto, w świetle wiedzy o Jednostce 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 Mariola Bijak działająca w imieniu Biura Finansowo - Księgowego „FINKS”. z siedzibą w Krakowie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 2666 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Kraków, dnia 29.03.2019 roku



Sprawozdanie

z działalności Rady Nadzorczej Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie za okres sprawozdawczy od maja 2018 r. do kwietnia 2019 r.

Rada Nadzorcza Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst ujednolicony Dz. U. z 2018 r. poz. 1285),
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst ujednolicony Dz. U. z 2018 r., poz. 845, 1230),
- 3) statutu Spółdzielni,
- 4) regulaminu Rady Nadzorczej.

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni, z zachowaniem proporcjonalnego podziału miejsc w Radzie Nadzorczej dla poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z wymogami art. 44 ustawy Prawo Spółdzielcze § 37 statutu Spółdzielni oraz § 4 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej PSM w Chrzanowie, Rada Nadzorcza sprawowała w okresie sprawozdawczym od maja 2018 r. do kwietnia 2019 r. funkcję kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni.

Stosownie do postanowień statutu Spółdzielni prace Rady Nadzorczej oraz komisji Rady organizowało i koordynowało Prezydium Rady Nadzorczej. W skład którego wchodzi: Przewodniczący Rady Nadzorczej, dwaj jego Zastępcy, Sekretarz Rady Nadzorczej oraz Przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.

W grudniu 2018 roku pożegnaliśmy Zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej / członka Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej śp. Stefana Lignara pamiętając Go jako życzliwego i serdecznego człowieka.

Prace Rady Nadzorczej wspierały powołane w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej cztery komisje problemowe, a mianowicie:

–Komisja Rewizyjna (w składzie 4 osobowym),

–Komisja Techniczno-Eksploatacyjna (w składzie 4-osobowym do listopada 2018 r., w składzie 3-osobowym od grudnia 2018 r.),

–Komisja Mieszkaniowo-Lokalowa (w składzie 3 osobowym),

–Komisja Społeczna i Oświatowo-Kulturalna (w składzie 3 osobowym),

Zajmowały się one opracowaniem i opiniowaniem materiałów, które następnie były przedmiotem plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej. Komisje Rady Nadzorczej działają zgodnie z planami ich pracy i regulaminami poszczególnych komisji.

W okresie sprawozdawczym od maja 2018 roku do kwietnia 2019 roku, Rada Nadzorcza Spółdzielni odbyła 12 posiedzeń plenarnych sprawując kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Do istotnego zakresu działania Rady Nadzorczej należy przede wszystkim:

- a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd Spółdzielni wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- d) uchwalanie planów społeczno-gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- e) uchwalanie wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych,
- f) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- g) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- h) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- i) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- j) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrację majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni,
- k) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego,
- l) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- m) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
- n) uchwalanie regulaminów.

Na posiedzeniach plenarnych Rada Nadzorcza analizowała i opiniowała szereg materiałów oraz podejmowała uchwały zgodne ze statutem Spółdzielni i obowiązującymi przepisami prawnymi. Rada Nadzorcza kontrolowała wyniki ekonomiczne Spółdzielni w okresach kwartalnych, półrocznych oraz rocznych. Do jednych z najistotniejszych tematów posiedzeń plenarnych w okresie sprawozdawczym należało między innymi:

- przeprowadzanie rozmów z osobami zalegającymi z opłatami za używanie lokali mieszkalnych,
- analizowanie zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych za 2018 r.,
- analizowanie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy 2017/2018,
- analizowanie rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i kosztów podgrzania wody za I i II półrocze 2018 roku,
- ocenianie stanu bhp i p.poż. w lokalach administrowanych przez Spółdzielnię za 2018 r.,
- analizowanie dokonanych w 2018 r. konsultacji społecznych w sprawie planu remontów na 2019 r. oraz omówienie celowości ich kontynuacji,
- omówienie wykonanych prac w 2018 r. oraz prac planowanych do wykonania w 2019 r. przez Zakład Budowlano-Remontowy,
- omówienie założeń do planu społeczno-gospodarczego Spółdzielni na 2019 r.,
- przyjęcie planu społeczno-gospodarczego i ustalenie wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych na 2019 r.,
- przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok,
- ocenianie realizacji planu społeczno-gospodarczego za 2018 rok,
- ocenianie wykorzystania lokali użytkowych i omówienie występujących zaległości w opłatach,

- analizowanie przetargów organizowanych przez Spółdzielnię w 2018 r.,
- zatwierdzenie planu „akcji letniej” dla dzieci zorganizowanej w 2018 r.,
- zatwierdzenie planu „akcji zimowej” dla dzieci przeprowadzonej w okresie ferii zimowych w 2019 r.,
- omówienie działalności klubów za 2018 rok na podstawie sprawozdań rzeczowo-finansowych,
- zatwierdzenie do realizacji rocznych planów działalności klubów Spółdzielni na 2019 r.,
- ocenianie realizacji skarg i wniosków wniesionych do Zarządu i Rady Nadzorczej za 2018 rok.

W celu wyegzekwowania zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wzywano osoby zalegające z opłatami za używanie lokali na posiedzenia Komisji Mieszkaniowo-Lokalowej oraz na posiedzenia Plenum Rady Nadzorczej.

Przeprowadzono rozmowy z dłużnikami, uzgadniano zgody na rozłożenie zaległości na raty, proponowano zamiany mieszkań na mniejsze, udzielano informacji na temat możliwości otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Z kolei w okresie od 10 do 26 września 2018 roku odbywały się zebrania w sprawie konsultacji z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości projektu planu remontów na 2019 rok, w których uczestniczyli także członkowie Rady Nadzorczej. Przed zebraniem na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach umieszczone zostały ogłoszenia o miejscach i terminach zebrań oraz projekt planu remontów na 2019 r. Ponadto zawiadomienia umieszczone były na stronie internetowej Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni, w biurach administracji osiedli mieszkaniowych. Mimo to jesienią 2018 roku w zebraniach uczestniczyło zaledwie ogółem 5,4 % osób dysponujących prawem do mieszkania. W 2017 roku frekwencja wynosiła 6,1 %. W przypadku 9 nieruchomości zebrania nie odbyły się z uwagi na brak uczestników. W przypadku 19 nieruchomości frekwencja przekraczała 10 %.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza Spółdzielni zachęca wszystkich członków Spółdzielni do czynnego uczestnictwa w tych zebraniach, gdyż przyjęte przez poszczególne zebrania wnioski dotyczące planu remontów na 2019 rok zostały w większości uwzględnione w projekcie planu remontów, który w miesiącu październiku 2018 roku był omawiany na posiedzeniu Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w dniu 18 października 2018 roku uchwałą nr 24/20/2018 przyjęła plan społeczno-gospodarczy Spółdzielni na 2019 rok uwzględniając niemal wszystkie wnioski przyjęte przez poszczególne zebrania. Po odbytych zebraniach na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków mieszkalnych został umieszczony zatwierdzony plan remontów na 2019 rok dla poszczególnych nieruchomości.

Członkowie Rady Nadzorczej brali również udział w pracach komisji przetargowych, a także uczestniczyli w komisyjnych odbiorach wykonanych robót przez firmy obce, a także Zakład Budowlano-Remontowy Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej byli zaangażowani w prace związane z organizacją dziesiątej wigilii dla osób samotnych i potrzebujących pomocy, która odbyła się w dniu 14 grudnia 2018 r. w klubie Pegaz w Chrzanowie. Na spotkanie wigilijne zostały zaproszone 92 osoby z zasobów mieszkaniowych.

Rada Nadzorcza na bieżąco udzielała pisemnych odpowiedzi na pisma mieszkańców po wcześniejszym przeanalizowaniu przez poszczególną komisję. Ponadto członkowie Rady Nadzorczej w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca pełnili dyżur w godzinach od 16³⁰ do 18⁰⁰ w siedzibie Spółdzielni, oczekując na mieszkańców chcących zgłosić swoje wnioski.

Rada Nadzorcza Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie w okresie od maja 2018 roku do kwietnia 2019 roku podjęła 48 uchwał, a mianowicie:

- uchwałę o przyjęciu planu społeczno-gospodarczego i ustaleniu wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych na 2019 rok,
- uchwały o wprowadzeniu zmian do planu społeczno-gospodarczego na 2018 r.,
- uchwałę o lustracji pełnej działalności Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie za lata 2016-2018,
- uchwałę o wprowadzeniu zmian do planu społeczno – gospodarczego Spółdzielni na 2019 rok,
- uchwały o wyrażeniu zgody na udzielenie pełnomocnictw dla Zarządu,
- uchwałę o zatwierdzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy zespołu garaży przy ul. Kałużek w Chrzanowie,
- uchwałę o przyjęciu sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok,

- uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy,
 - uchwałę o zatwierdzeniu do realizacji planu „akcji letniej” dla dzieci, programu i planu pracy wychowawczej na placówkach wypoczynku organizowanych w 2018 r. w klubach PSM w Chrzanowie,
 - uchwałę o zatwierdzeniu do realizacji planu „akcji zimowej” dla dzieci, programu i planu pracy wychowawczej na placówkach wypoczynku organizowanych w 2019 r. w klubach PSM w Chrzanowie,
 - uchwałę o zatwierdzeniu do realizacji rocznych planów działalności klubów Spółdzielni na 2019 r.,
 - uchwały o ustaleniu wysokości zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie,
 - uchwałę o ustaleniu wysokości zaliczkowych opłat za podgrzanie wody użytkowej,
 - uchwałę o podziale członków Spółdzielni uprawnionych do udziału w częściach Walnego Zgromadzenia w 2019 r.,
 - uchwałę o przyjęciu rezygnacji Aleksandra Pyzio z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni,
 - uchwałę o uchyleniu „Regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali, zamiany i wynajmu lokali mieszkalnych oraz przeprowadzania przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu w PSM w Chrzanowie”,
 - uchwałę o uchyleniu „Regulaminu postępowania w sprawach związanych z zabudową pomieszczeń na cele mieszkaniowe w PSM w Chrzanowie”,
 - uchwałę o przyjęciu „Regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe w PSM w Chrzanowie”,
 - uchwałę o przyjęciu „Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych oraz przeprowadzania przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu w PSM w Chrzanowie”,
 - uchwałę o wprowadzeniu zmian w „Regulaminie Zarządu PSM w Chrzanowie”,
 - uchwałę o wprowadzeniu zmian w „Regulaminie obowiązków PSM w Chrzanowie i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale”,
 - uchwałę o wprowadzeniu zmian w „Regulaminie rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w PSM w Chrzanowie”,
 - uchwałę o wprowadzeniu zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w PSM w Chrzanowie”,
 - uchwałę o wprowadzeniu zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody użytkowej w zasobach PSM w Chrzanowie”,
 - uchwałę o wprowadzeniu zmian w „Regulaminie porządku domowego w zasobach PSM w Chrzanowie”,
 - uchwałę o wprowadzeniu zmian w „Regulaminie dotyczącym lokali użytkowych w PSM w Chrzanowie”,
 - uchwałę o wprowadzeniu zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu w PSM w Chrzanowie”,
 - uchwałę o wystąpieniu z wnioskiem o nadanie odznaki Zasłużony Działacz Ruchu Spółdzielczego,
 - uchwałę o zatwierdzeniu planu pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rady Nadzorczej,
 - uchwałę o przyznaniu nagród z okazji Dnia Spółdzielczości dla członków Zarządu Spółdzielni i Głównego Księgowego,
 - uchwałę o przyznaniu nagród świątecznych dla członków Zarządu Spółdzielni i Głównego Księgowego,
 - uchwały o przyznaniu premii kwartalnej dla członków Zarządu Spółdzielni i Głównego Księgowego.
- W każdym wydaniu Biuletynu PSM w Chrzanowie jest publikowana informacja z bieżącej pracy Rady Nadzorczej wraz z zestawieniem uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu plenarnym danego miesiąca. Każdy zainteresowany z powyższą informacją może się zapoznać. Ponadto od stycznia 2013 roku w serwisie „Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta” (tj. e-BOK) każda osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu i złoży odpowiedni formularz zgłoszeniowy ma nowoczesny dostęp do konta rozrachunkowego z tytułu opłat za używanie lokalu mieszkalnego. Ponadto członkowie Spółdzielni mają zapewniony dostęp do dokumentów Spółdzielni, w tym do protokołów i uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pracowała według zadań przyjętych w półrocznych planach pracy wyznaczonych oddzielnie dla każdej komisji problemowej. Sekretarze poszczególnych komisji sporządzali z odbytych posiedzeń, kontroli i wizytacji protokoły. Opracowane przez komisje wnioski były przedstawiane do wiadomości i oceny Plenum Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna działała w 4 osobowym składzie i odbyła 12 posiedzeń.

Do głównego zakresu działania Komisji należało przede wszystkim przeprowadzanie okresowych kontroli Spółdzielni w zakresie wykonania planów społeczno-gospodarczych, prawidłowości prowadzenia gospodarki finansowej, organizacji wewnętrznej Spółdzielni w powiązaniu z zatwierdzoną strukturą organizacyjną, opracowanie oceny wyników działalności Spółdzielni w świetle przeprowadzonych kontroli i na podstawie rocznego sprawozdania finansowego, opiniowanie projektów regulaminów dotyczących gospodarki finansowej Spółdzielni itp.

Przedmiotem prac komisji były między innymi następujące zagadnienia:

- analiza realizacji planu społeczno-gospodarczego za 2018 r.,
- omówienie projektu uchwały w sprawie lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2016-2018,
- ostateczne rozliczenie kosztów budowy zespołu garaży przy ul. Kadłubek w Chrzanowie,
- omówienie przebiegu Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w 2018 roku,
- informacja o wykorzystaniu lokali użytkowych i występujących zaległościach w opłatach,
- omówienie zmian do planu społeczno-gospodarczego na 2018 oraz 2019 rok,
- omówienie założeń do planu społeczno-gospodarczego na 2019 r.,
- projekt planu społeczno-gospodarczego na 2019 r.,
- analiza rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i kosztów podgrzania wody za I i II półrocze 2018 r.,
- analiza rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy 2017/2018,
- zmiany wysokości zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie,
- zmiany wysokości zaliczkowych opłat za podgrzanie wody użytkowej,
- stan przygotowań Spółdzielni do okresu zimowego 2018/2019,
- ocena stanu bhp i p.poż. w lokalach administrowanych przez Spółdzielnię za 2018 r.,
- omówienie materiałów związanych z przeprowadzeniem Walnego Zgromadzenia w 2019 r., w tym opinia biegłego rewidenta w sprawie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r.,
- ocena realizacji skarg i wniosków wniesionych do Zarządu i Rady Nadzorczej w 2018 r.,
- analiza przetargów organizowanych przez Spółdzielnię w 2018 r.,
- analiza dokonanych konsultacji społecznych w sprawie projektu planu remontów na 2019 rok oraz omówienie celowości ich kontynuacji,
- omówienie zasad podziału członków Spółdzielni uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2019 r.,
- omówienie projektu uchwały w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za c.o. oraz za podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni”,
- opinia do projektów uchwał w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pełnomocnictw Zarządu do reprezentowania Spółdzielni,
- omówienie projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie Rady Nadzorczej PSM w Chrzanowie”,
- omówienie spraw dotyczących uchylecia „Regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali, zamiany i wynajmu lokali mieszkalnych oraz przeprowadzenia przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu w PSM w Chrzanowie”,
- omówienie spraw dotyczących uchylecia „Regulaminu postępowania w sprawach związanych z zabudową pomieszczeń na cele mieszkaniowe w PSM w Chrzanowie”,
- omówienie spraw związanych z przyjęciem „Regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe w PSM w Chrzanowie”,

- omówienie spraw związanych z przyjęciem „Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych oraz przeprowadzenia przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu w PSM w Chrzanowie”,
- omówienie zmian w „Regulaminie Zarządu PSM w Chrzanowie”,
- omówienie zmian w „Regulaminie obowiązków PSM w Chrzanowie i użytkowników lokali w zakresie praw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale”,
- omówienie zmian w „Regulaminie rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w PSM w Chrzanowie”,
- omówienie zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w PSM w Chrzanowie”,
- omówienie zmian w „Regulaminie porządku domowego w zasobach PSM w Chrzanowie”,
- omówienie zmian w „Regulaminie dotyczącym lokali użytkowych w PSM w Chrzanowie”,
- omówienie zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu w PSM w Chrzanowie”,
- rozpatrywanie i opiniowanie pism członków Spółdzielni wchodzących w zakres działania w/w komisji.

Komisja Mieszkaniowo-Lokalowa Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym Komisja Mieszkaniowo-Lokalowa pracowała w 3 osobowym składzie i odbyła 12 posiedzeń. Do zakresu działania komisji należało przede wszystkim analizowanie wnoszenia opłat za używanie lokali mieszkalnych, ustalenie przyczyn zalegania w opłatach, kontrolowanie prawidłowości gospodarowania lokalami w części dotyczącej zawierania umów, przekształcenia praw do lokali, nadzór i kontrola nad pracą służby członkowsko-mieszkaniowej, opiniowanie i analizowanie stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych w części dotyczącej problematyki członkowsko-mieszkaniowej i gospodarki lokalami.

Najważniejszym tematem każdego posiedzenia komisji były rozmowy z członkami Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie zalegającymi z opłatami za używanie lokali mieszkalnych. Od miesiąca maja 2018 roku do kwietnia 2019 roku zostało wysłanych 313 wezwań do dłużników celem ich zgłoszenia się na komisję, aby uzgodnić sposób i termin spłacania zaległości, z czego jedynie 44 osoby zgłosiły się na rozmowy. Efektem prowadzonych rozmów było spłacenie zadłużenia w kwocie 191 201,19 zł. Ponadto 9 osób całkowicie spłaciło zaległości finansowe względem Spółdzielni, natomiast 54 osoby spłaciły zaległości tylko częściowo. Podczas rozmów z dłużnikami Komisja Mieszkaniowo-Lokalowa proponowała różne sposoby zmierzające do odzyskania należności, uzgadniane były propozycje rozłożenia spłaty długu na raty lub termin spłaty zadłużenia w całości. Informowano też o możliwości otrzymania dodatku mieszkaniowego. Kiedy rozmowy nie przynosiły efektu, bądź dłużnicy mimo wielokrotnych wezwań nie zgłaszali się na rozmowy, komisja kierowała wnioski o wezwanie takich osób na posiedzenie Plenum Rady Nadzorczej.

Przedmiotem prac komisji były między innymi następujące zagadnienia:

- analiza zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe za 2018 r.,
- analiza dokonanych przekształceń prawa własności do lokali mieszkalnych w Spółdzielni,
- ocena najmu i podnajmu lokali użytkowych na podstawie zawartych umów z najemcami i stosowanych stawek czynszu najmu,
- informacja w zakresie odzyskania lokali mieszkalnych i ponownego ich zasiedlenia w 2018 r.,
- omówienie zmiany planu społeczno-gospodarczego Spółdzielni na 2018 r.,
- ocena realizacji uchwał i wniosków dotyczących spraw mieszkaniowo-lokalowych za 2018 rok,
- ocena prawidłowości umieszczania reklam w zasobach Spółdzielni oraz naliczania i pobierania opłat z tego tytułu za 2018 rok,
- ocena realizacji planu społeczno-gospodarczego Spółdzielni za 2018 r.,
- omówienie założeń do planu społeczno-gospodarczego na 2019 rok,
- projekt planu społeczno-gospodarczego na 2019 rok,
- ocena realizacji skarg i wniosków wniesionych do Zarządu i Rady Nadzorczej w 2018 roku,
- informacja o pustostanach na lokalach użytkowych,
- analiza rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy 2017/2018,

- analiza rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i kosztów podgrzania wody za I i II półrocze 2018 r.,
- omówienie spraw dotyczących uchylecia „Regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali, zamiany i wynajmu lokali mieszkalnych oraz przeprowadzania przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu w PSM w Chrzanowie”,
- omówienie spraw związanych z przyjęciem „Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych oraz przeprowadzania przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu w PSM w Chrzanowie”,
- omówienie zmian w „Regulaminie dotyczącym lokali użytkowych w PSM w Chrzanowie”,
- omówienie projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie Rady Nadzorczej PSM w Chrzanowie”,
- rozpatrywanie i opiniowanie pism członków Spółdzielni wchodzących w zakres działania w/w komisji.

Komisja Techniczno-Eksploatacyjna Rady Nadzorczej

W pracach Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej do listopada 2018 r. uczestniczyło czterech członków komisji, natomiast od grudnia 2018 r. komisja pracowała w składzie trzyosobowym.

Do zakresu działania komisji należy między innymi:

- przeprowadzanie przeglądów zasobów mieszkaniowych i terenów osiedlowych Spółdzielni pod kątem stanu technicznego, sanitarno-porządkowego, estetycznego i p.pożarowego,
- analizowanie i opiniowanie projektów planów remontów budynków, obiektów i urządzeń stanowiących własność Spółdzielni oraz planów zagospodarowania i utrzymania terenów zielonych, placów zabaw itp.,
- kontrolowanie wykonawstwa remontów zasobów mieszkaniowych, zagospodarowania terenów osiedlowych,
- kontrolowanie i nadzorowanie przebiegu usuwania powstałych wad i usterek,
- kontrolowanie realizacji zawieranych umów na roboty remontowo-budowlane,
- analizowanie kosztów eksploatacji, inicjowanie działań mających na celu usprawnienie gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni dotyczących spraw techniczno-eksploatacyjnych.

Członkowie komisji dokonywali przeglądów okresowych w formie wizytacji zasobów mieszkaniowych i terenów Spółdzielni pod kątem stanu technicznego, sanitarno-porządkowego, estetycznego oraz jakości robót remontowych wykonywanych przez firmy zewnętrzne oraz Zakład Budowlano-Remontowy w Chrzanowie.

Terminy i miejsca odbytych wizytacji osiedli spółdzielczych:

- 14.05.2018 r. – osiedle Jordana i osiedle Śródmieście w Chrzanowie,
- 25.06.2018 r. – osiedle Widokowe w Trzebini,
- 23.07.2018 r. – osiedle Trzebińska I i II w Chrzanowie,
- 15.10.2018 r. – osiedle Młodości w Chrzanowie,
- 25.03.2019 r. – osiedle w Libiążu,
- 15.04.2019 r. – osiedle Północ w Chrzanowie.

Każdorazowo w trakcie kontroli zasobów mieszkaniowych omawiane były zakresy prac remontowych dotyczących danego osiedla. Z kolei w dniu 21 stycznia 2019 r. członkowie komisji przeprowadzili wizytację Zakładu Budowlano-Remontowego Spółdzielni w Chrzanowie.

W okresie sprawozdawczym komisja odbyła 12 posiedzeń, w trakcie których:

- analizowała realizację planu remontów za 2018 r.,
- omówiła propozycję planu remontów na 2019 r.,
- analizowała plan remontów na 2019 rok po przeprowadzonych konsultacjach z mieszkańcami,
- omówiła prace wykonane przez Zakład Budowlano-Remontowy w 2018 r.,
- omówiła prace planowane do wykonania przez Zakład Budowlano-Remontowy na 2019 rok ,
- omówiła ostateczne rozliczenie kosztów budowy zespołu garaży przy ulicy Kadłubek w Chrzanowie,
- analizowała rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy 2017/2018,
- analizowała rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i kosztów podgrzania wody za I i II półrocze 2018 r.,
- omówiła zmiany planu społeczno-gospodarczego Spółdzielni na 2018 rok,
- omówiła stan przygotowań Spółdzielni do okresu zimowego 2018/2019,

- omówiła projekt uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie Rady Nadzorczej PSM w Chrzanowie”,
- omówiła projekt uchwały w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody użytkowej w zasobach PSM w Chrzanowie”,
- omówienie spraw związanych z przyjęciem „Regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe w PSM w Chrzanowie”,
- omówienie zmian w „Regulaminie obowiązków PSM w Chrzanowie i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale”,
- rozpatrywała i opiniowała pisma członków Spółdzielni związane z zakresem działania komisji.

Komisja Społeczna i Oświatowo-Kulturalna Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym Komisja Społeczna i Oświatowo-Kulturalna działała w 3 osobowym składzie i odbyła 12 posiedzeń, w tym również 3 kontrole pracy klubów Spółdzielni. W dniu 23 lipca 2018 r. komisja przeprowadziła kontrole „akcji letniej” dla dzieci zorganizowanej w klubie Pegaz w Chrzanowie oraz w klubie Promień w Libiążu. Z kolei w dniu 16 października 2018 r. komisja przeprowadziła kontrolę pracy klubu Promień w Libiążu.

Następnie w dniu 18 stycznia 2019 r. przeprowadzono kontrolę „akcji zimowej” zorganizowanej dla dzieci w klubach Spółdzielni.

Do zakresu działania komisji należało przede wszystkim analizowanie i opiniowanie rocznych planów działalności społecznej, wychowawczej i kulturalnej, ocena stanu realizacji planów działalności, kontrola działalności klubów Spółdzielni i finansowania działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej. Komisja pełniła nadzór nad bieżącą realizacją zadań określonych w planach dla placówek kulturalno-oświatowych Spółdzielni tj. klubu Pegaz w Chrzanowie i klubu Promień w Libiążu.

W okresie sprawozdawczym komisja zajmowała się następującymi tematami jak np.:

- analiza kosztów działalności kulturalno-oświatowej za 2018 rok,
- omówienie zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu w Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie”,
- omówienie założeń do planu społeczno-gospodarczego na 2019 rok dotyczących działalności kulturalno-oświatowej,
- opiniowanie planów działalności klubów na 2019 r.,
- omówienie działalności klubów za 2018 r. na podstawie sprawozdań rzeczowo-finansowych,
- opiniowanie planu „akcji letniej” i „akcji zimowej” dla dzieci organizowanych w klubach, a następnie podsumowanie ich przebiegu na podstawie przeprowadzonych kontroli i sprawozdania rzeczowo-finansowego,
- omówienie przebiegu imprez organizowanych z okazji: Narodowego Święta Niepodległości oraz Dnia Seniora,
- omówienie imprezy z okazji Międzynarodowego Dnia Spółdzielczości,
- omówienie imprezy zorganizowanej z okazji Dnia Dziecka,
- omówienie spraw związanych z organizacją Andrzejek i Mikołajek dla dzieci w 2018 r.,
- omówienie działalności Kół zainteresowań w roku kulturalnym 2017/2018,
- omówienie spraw związanych z organizacją dziesiątego spotkania wigilijnego dla osób samotnych i potrzebujących pomocy, a następnie jej rozliczenie,
- omówienie stanu przygotowań do imprez, a następnie ich przebiegu: XIX Złotu turystycznego dla mieszkańców osiedli spółdzielczych „Jesień 2018”, koncertu „W jesiennych barwach” dla Kół Seniora,
- omówienie stanu przygotowań do imprezy ogólnodostępnej dla mieszkańców osiedli spółdzielczych z okazji „Powitania wiosny”,
- omówienie przeprowadzonych imprez karnawałowych w 2019 r.,
- informacja o realizacji planów klubów za I kwartał 2019 r.

W każdym wydaniu Biuletynu Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie zamieszczana jest informacja na temat prowadzonej bieżącej działalności klubów Spółdzielni. Członkowie Komisji uczestniczyli w imprezach kulturalno-oświatowych organizowanych przez klub Pegaz w Chrzanowie i klub Promień w Libiążu, mając możliwość w ten sposób oceny bieżących prac związanych z przygotowaniem i przebiegiem imprez od strony technicznej oraz oceny zatrudnionej kadry kulturalno-oświatowej. Prowadzono także nadzór nad prawidłowością prowadzonej dokumentacji działalności kulturalno-oświatowej i kontrole funkcjonowania klubów.

Członkowie komisji brali także udział w organizacji dziesiątego spotkania wigilijnego dla osób samotnych i potrzebujących pomocy z osiedli spółdzielczych, które odbyło się w dniu 14.12.2018 r. w klubie Pegaz w Chrzanowie.

Rada Nadzorcza Spółdzielni oczekuje od członków Spółdzielni aktywnego uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu w 2019 roku w celu efektywniejszej pracy na rzecz mieszkańców zasobów Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie.

Zgodnie z art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze po raz kolejny została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni. Badanie lustracyjne obejmowało lata 2016-2018, przeprowadzone zostało w okresie od dnia 15 stycznia do 25 marca 2019 roku przez lustratorów wyznaczonych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Na podstawie protokołu lustracji Związek Rewizyjny wystosował do Spółdzielni list polustracyjny do przedstawięcia na Walnym Zgromadzeniu.

Treść listu polustracyjnego stanowi integralną całość z protokołem z lustracji Spółdzielni i zobowiązuje Radę Nadzorczą i Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie do: kontynuowania działań w sprawie unormowania statusu lokali zajmowanych bez tytułu prawnego, kontynuowania działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali oraz podpisania umów z dostawcami mediów na zgodę użytkownika nieruchomości w zakresie usytuowanych podziemnych, naziemnych lub napowietrznych sieci, linii przesyłowych lub innych obcych obiektów.

Rada Nadzorcza Spółdzielni wnosi o podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosków z pełnej lustracji działalności Spółdzielni obejmującej okres od 1.01.2016 r. do 31.12.2018 r.

Po przeprowadzeniu badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok Biuro Finansowo-Księgowe „FINKS” ul. J. Wybickiego 7, 31-261 Kraków, w opinii z badania stwierdziło, że zbadane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie na dzień 31.12.2018 r., oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz.U. z 2019 r., poz. 351 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,

Sprawozdanie z działalności Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie:

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

Po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym oraz pozytywną opinią biegłego rewidenta, Rada Nadzorcza wnioskuje o podjęcie przez Walne Zgromadzenie uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018 rok.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z przedłożonym sprawozdaniem z działalności Zarządu Spółdzielni, pozytywnie ocenia działalność członków Zarządu Spółdzielni. Działalność Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie opiera się na zapewnieniu wysokich standardów związanych z utrzymaniem i eksploatacją budynków i ich otoczenia przy zachowaniu racjonalnej wysokości związanych z tym opłat, realizacji bieżących remontów, rozsądnym gospodarowaniu posiadanymi środkami finansowymi, zapewnieniu wysokiego poziomu obsługi mieszkańców oraz dobrej komunikacji z mieszkańcami. Ponadto Spółdzielnia realizuje zadania w zakresie infrastruktury osiedlowej poprzez zapewnienie mieszkańcom dostępu do placówek handlowo-usłu-

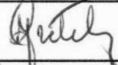
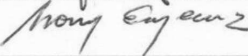
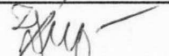
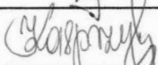
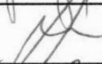
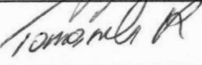
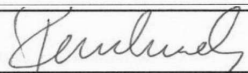
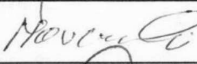
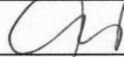
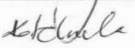
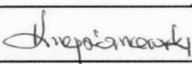
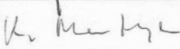

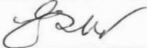
gowych, kultury, oświaty, wyposażenie osiedli w miejsca postojowe, tereny rekreacyjne, sportowe i place zabaw. Wszystkie te działania realizowane są z najwyższą starannością i dużym profesjonalizmem.

Za osiągnięcia w działalności gospodarczej i społecznej oraz profesjonalne zarządzanie Powszechna Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chrzanowie otrzymała dyplom w programie „DOBRA SPÓŁDZIELNIA 2018 roku” przyznany przez Strefę Gospodarki „Biznes Magazyn”. Ponadto Dziennik „Puls Biznesu” potwierdza przynależność Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie do elitarnego klubu Gazel Biznesu 2018 roku – grona najdynamiczniej rozwijających się firm. Przyznane tytuły są kolejnym wyróżnieniem działalności naszej Spółdzielni w sektorze mieszkaniowym i zarządzania nieruchomościami. Są przede wszystkim wiarygodną gwarancją rzetelności, solidności oraz wysokiej dbałości zarządzania, a także obsługi zasobów mieszkaniowych.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza wnioskuje o udzielenie absolutorium z działalności za 2018 rok dla członków Zarządu Spółdzielni:

- 1) mgr inż. Aleksander Biegacz – Prezes Zarządu Spółdzielni,
- 2) mgr inż. Aleksander Pyzio – Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni,
- 3) mgr Jadwiga Gryziec – Członek Zarządu Spółdzielni.

Powyższe sprawozdanie zostało przyjęte uchwałą nr 13/8/2019 z dnia 17 kwietnia 2019 r. Rady Nadzorczej Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie.

Lp.	Imię i Nazwisko	Stanowisko	Podpisy członków Rady Nadzorczej
1.	Jan Pietruszka	Przewodniczący Rady Nadzorczej	
2.	Eugeniusz Borowy	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	
3.	Zofia Kieres	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	
4.	Sylwia Kasprzyk	Sekretarz Rady Nadzorczej	
5.	Bogusław Stolarz	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	
6.	Roman Tomaszewski	Przewodniczący Komisji Mieszkaniowo-Lokalowej	
7.	Kamil Rembiecha	Przewodniczący Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej	
8.	Lech Marcinowski	Przewodniczący Komisji Społecznej i Oświatowo-Kulturalnej	
9.	Stefan Drabik	Członek Komisji Rewizyjnej	
10.	Danuta Kotelnicka	Członek Komisji Mieszkaniowo-Lokalowej	
11.	Aleksander Krzyżanowski	Członek Komisji Mieszkaniowo-Lokalowej	
12.	Krystyna Martyka	Członek Komisji Rewizyjnej	
13.	Bogdan Sosnowski	Członek Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej	
14.	Ewa Znałezniak	Członek Komisji Rewizyjnej	

Chrzanów, dnia 17.04.2019 r.

Związek Rewizyjny
Spółdzielni Mieszkaniowych RP
ul. Jasna 1
00-013 Warszawa

Warszawa 4.04.2019 r.

L.dz. 409/2019

Powszechna Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Kard. Wyszyńskiego
32-500 Chrzanów

Zgodnie z umową z dnia 20 września 2018 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Powszechną Spółdzielnią Mieszkaniową w Chrzanowie, w dniach od 15 stycznia do 25 marca 2019 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2016 do 31 grudnia 2018 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- Statut oraz wewnętrzny system normatywny (badanie wg. kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów)
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni,

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania),

3. Sprawy członkowskie oraz dyspozycja lokalami,

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy, estetyczno–porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- zasobów mieszkaniowych,
- koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali; gospodarka lokalami użytkowymi; terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali; usługi komunalne oraz inne usługi związane z eksploatacją lokali,

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energoszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja,

6. Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów,

7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz podległych im pracowników.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut oraz unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca gospodarki remontowej,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w dniach od 11.01 do 18.03.2016 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01.01.2013 roku do 31.12.2015 roku.

Na podstawie tej lustracji, Związek w liście polustracyjnym z dnia 15.04.2016 roku ocenił działalność Spółdzielni pozytywnie, formułując jeden wniosek do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, które uchwałą nr 9 przyjęło go do realizacji.

Zarząd Spółdzielni zrealizował obowiązek określony w art. 93 § 1 b Prawa spółdzielczego, bowiem co roku przekładał Walnemu Zgromadzeniu oraz przysyłał do Związku informacji o sposobie realizacji wniosku polustracyjnego.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia została poddana kontroli przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Małopolskiego Kuratora Oświaty w Krakowie, Powiatowy Urząd Pracy w Chrzanowie, PKO BP SA, Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Chrzanowie, Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Chrzanowie.

W wyniku przeprowadzonej kontroli przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w dniach 17 - 23.03.2017r. w zakresie oceny realizacji ogólnych wymogów BHP oraz realizacji wymogów obowiązujących przy stosowaniu substancji mieszanin chemicznych. Inspektor wydał stosowne decyzje zobowiązujące Spółdzielnię do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości do dnia 30.09.2017 roku. Zarząd Spółdzielni wydał zarządzenie nr 1/2017. w którym zobowiązał kierowników poszczególnych komórek do pełnego i terminowego wykonania zaleceń. W dniu 18.10.2017 roku Inspektor przeprowadził kontrolę w celu sprawdzenia realizacji wydanych zaleceń i w dniu 24.10.2017 roku wysłał do Spółdzielni upomnienie wraz z wezwaniem do wykonania wydanych zaleceń w zakresie zmian w ocenach ryzyka zawodowego. Zarząd Spółdzielni powyższe zrealizował.

W wyniku przeprowadzonej kontroli przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, w dniach 11-26.05.2017 r. (w zakresie prawidłowości obliczania składek na ubezpieczenia społeczne, ustalanie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych; prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe; wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych) ZUS stwierdził różnice w kwotach naliczeń składek na ubezpieczenie społeczne i zobowiązał Spółdzielnię do dokonania wpłaty za dwóch pracowników. Spółdzielnia pismem z dnia 12.06.2017 r. zgłosiła zastrzeżenia do wydanych uwag, których ZUS nie przyjął. Spółdzielnia w związku z powyższym odwołała się do sądu.

W wyniku kontroli PKO BP SA przeprowadzonej w dniu 17.07.2017 roku w zakresie sprawdzenia prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale, wydano pokontrolne rekomendacje w zakresie rozliczenia odsetek dla lokalu położonego w Libiążu przy ul. 11 Listopada 22/104. Rekomendowane przez Bank działania zostały częściowo przez Spółdzielnię zrealizowane, bowiem Spółdzielnia spłaca zadłużenie jednak aneks do umowy kredytowej nie został podpisany.

Do dnia 25.07.2018 roku Spółdzielnia pracowała w oparciu o statut zatwierdzony w 2012 roku przez Walne Zgromadzenie. Obowiązujący wówczas statut dostosowany był do aktualnych przepisów prawa. W związku z wejściem w życie (09.09.2017r.) ustawy o zmianie ustawy z dnia 20.07.2017 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze Walne Zgromadzenie obradujące w dniach 21-25.05.2018 roku uchwałą numer 10/2018 roku dokonało zmian statutu,

a zmiany te postanowieniem z dnia 25.07.2018 roku zostały zatwierdzone przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście, Wydział XII Gospodarczy. Dokonano także zmian wszystkich regulaminów pod kątem pełnego dostosowania ich postanowień do znowelizowanego statutu i aktualnie obowiązującego stanu prawnego. Wszystkie regulaminy uchwalone zostały przez organy statutowo do tego uprawnione.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie (§ 26), tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia, które zostały podzielone na części zgodnie z wcześniejszymi uchwałami Rady Nadzorczej. Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia zwoływane były z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamiała członków na piśmie oraz zamieszczała informacje na tablicach ogłoszeń we wszystkich klatkach schodowych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię oraz w siedzibie Spółdzielni w obowiązującym terminie. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad tego organu oraz sposób ich udokumentowania i archiwizowania. Pomimo prawidłowych powiadomień o Walnych Zgromadzeniach frekwencja była niska i wynosiła na wszystkich posiedzeniach w 2016 roku - 1,71%, w 2017 roku - 5,4% i w 2018 roku - 1,16% uprawnionych członków.

W roku 2017 Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Z kontroli dokumentacji dotyczącej wyborów wynika, że zostały one przeprowadzone z zachowaniem wymogów statutu, prawa spółdzielczego oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się najważniejszymi i sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej, a podjęte uchwały dotyczyły spraw będących w kompetencji Rady. Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej, Prezydium Rady oraz Komisji, obejmująca protokoły z posiedzeń, uchwały podpisane przez uprawnione osoby, materiały merytoryczne oraz rejestr uchwał w wersji papierowej - są kompletne i prawidłowo przechowywane. Ze swojego grona Rada Nadzorcza powołała cztery komisje: Rewizyjną, Techniczno-Eksploatacyjną, Społeczną i Kulturalno-Oświatową oraz Mieszkańcovo-Lokalową. Komisje Rady Nadzorczej pracowały w składach zgodnych z obowiązującymi regulaminami, realizując plany pracy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w pracy Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, rozumianą jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji Zarządu określonymi w statucie. Zastrzeżeń nie budzi sposób udokumentowania posiedzeń i archiwizowania dokumentów z obrad Zarządu. W okresie od 20.10. do 22.11.2017 roku w Spółdzielni obradował Zarząd dwuosobowy co było niezgodne z zapisami § 49 statutu, w którym zapisano iż Zarząd Spółdzielni składa się z trzech osób. Sytuacja ta była następstwem rezygnacji z funkcji jednego z członków Zarządu, która została przyjęta uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 19.10.2017 roku. Dopiero w dniu 23.11.2017 roku Rada Nadzorcza powołała na członka Zarządu - Główną Księgową.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która jest dostosowana do skali prowadzonej działalności, a wynikający ze struktury poziom zatrudnienia zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy (Regulamin organizacyjny, Regulamin Pracy, Regulamin premiowania pracowników, Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy). Lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. (z póź. zm.).

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli wewnętrznej, gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte w niej rozwiązania oraz sposób ich realizacji zastrzeżeń nie budzą.

W związku z wejściem w życie przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych, które weszło w życie

z dniem 25.05.2018 r.; obowiązujące w Spółdzielni w okresie przeprowadzonej lustracji zasady ochrony danych osobowych nie dają podstaw do sformułowania uwag, a przyjęte do stosowania rozwiązania uznaje się za prawidłowe.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Działalność ta prowadzona jest w dwóch klubach osiedlowych: „Peqaz” w Chrzanowie i „Promień” w Libiążu; polega ona na organizacji imprez turystyczno-krajoznawczych, wycieczek, spotkań okazjonalnych dla uczczenia ważnych wydarzeń historycznych, spotkań świąteczno-norowocnych, pikniki rodzinne, półkolonie i inne. W klubach działało rokrocznie około 20 różnorodnych kół zainteresowań m.in.: Sekcja Plastyczna, Koło Seniora, Młodzieżowy Zespół Muzyczny, Młodzieżowa Sekcja Sportowa i inne. Źródłem finansowania działalności społeczno- oświatowej i kulturalnej były środki pochodzące z częściowych wpłat członków, częściowych wpłat osób niebędących członkami, a korzystających z tej działalności oraz przychodów z bieżącej działalności Spółdzielni.

Według stanu na koniec 2018 roku Spółdzielnia władała gruntami, których stan prawny był w pełni uregulowany. Umożliwiło to prawidłową realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. W okresie objętym badaniem lustracyjnym miały miejsce zmiany w stanie powierzchni gruntów będących we władaniu Spółdzielni, a zmiany te zostały usankcjonowane uchwałami organów ustawowo i statutowo do tego uprawnionych.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów, w tym także wymaganego art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

W Spółdzielni znajdują się mieszkania lokatorskie, które zajmowane są bez tytułu prawnego. Wobec takich osób Spółdzielnia występowała na drogę sądową o eksmisję, bowiem lokale były nada zajmowane.

Na przestrzeni badanego okresu Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej. Warty jednak podkreślenia jest fakt, iż Spółdzielnia finalizowała inwestycję budowy kompleksu 32 garaży przy ulicy Kadłubek w Chrzanowie. Budowa garaży finansowana była ze środków nabywców. W dniu 13.02.2019 roku Spółdzielnia uzyskała ostateczną decyzję nr 17/2019 udzielającą Spółdzielni pozwolenia na użytkowanie garaży.

W eksploatacji Spółdzielni, w latach objętych badaniem lustracyjnym, tj. w latach 2016-2018 pozostawały 184 budynki mieszkalne wielorodzinne. Budynki te stanowią współwłasność Spółdzielni i na dzień 31.12.2018 roku obejmują 8523 lokale mieszkalne, 117 lokali użytkowych oraz zespoły garażowe ze 172 garażami. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni zlokalizowane są w trzech gminach: Chrzanowie, Libiążu i Trzebinii, dlatego też dla usprawnienia zarządzania zasobami mieszkaniowymi wyodrębniano pięć administracji osiedlowych: „Północ”, „Młodości” i „Trzebińska” w Chrzanowie; „Widokowe” w Trzebinii i „Libiąż” w Libiążu.

Spółdzielnia posiadała 144 budynki z ocieplonymi ścianami spełniającymi obowiązujące normy. Liczba ocieplonych budynków stale rośnie co jest efektem systematycznej realizacji procesu termomodernizacji zasobów.

Wszystkie budynki wielorodzinne zostały wyposażone w opomiarowanie zużycia wody, natomiast tylko 178 budynków wyposażono w opomiarowanie zużycie ciepła montując podzielniki kosztów ciepła.

Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należytych stanie estetyczno-porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Spółdzielnia realizuje wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji kosztów i przychodów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia wypełniła też wymóg art. 6 ust. 1 ustawy określający, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m. a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 oraz w ust. 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

We wszystkich latach badanego okresu gospodarka zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami, a wysokość tych nadwyżek wyniosła:

- w 2016 roku – 581 330,08 zł;
- w 2017 roku – 357 547,37 zł;
- w 2018 roku – 338 054,86 zł.

Z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobem mieszkaniowym (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych). Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe wynoszące:

- w 2016 roku – 4 167 356,23 zł;
- w 2017 roku – 2 109 160,67 zł;
- w 2018 roku – 1 219 146,32 zł.

Nadwyżki te zostały rozdysponowane na podstawie stosownych uchwał dorocznych Walnych Zgromadzeń i zostały przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją utrzymaniem nieruchomości, na zwiększenie funduszu remontowego oraz na zwiększenie funduszu zasobowego.

W badanym okresie Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła oraz zimnej wody, a podstawą prowadzenia tych rozliczeń były postanowienia norm wewnętrznych dostosowane do obecnie obowiązujących przepisów.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi, zarówno w zakresie stosowanego doboru najemców jak też zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych z nimi umowach. Spółdzielnia wydzierżawiała również teren z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej. Zawarte umowy w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni.

W latach 2016-2018 zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowały się na poziomie: 7,93% w 2016 roku; 7,11% w 2017 roku; 6,49% w 2018 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości w opłatach za używanie lokali użytkowych kształtowały się na poziomie: 4,10% w 2016 roku; 4,20% w 2017 roku; 2,63% w 2018 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych oraz od lokali użytkowych we wszystkich latach badanego okresu był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. W opinii Związku duży udział zaległości powyżej trzech miesięcy w zadłużeniach od lokali mieszkalnych i użytkowych, wskazuje na potrzebę kontynuowania działań windykacyjnych w celu całkowitego zlikwidowania powstałych zadłużeń.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te w pełni zapewniają ochronę jej interesów, jak również określają jej obowiązki.

Spółdzielnia rozpoczęła regulowanie spraw dotyczących usytuowania w obszarze budynków: podziemnych, naziemnych lub napowietrznych sieci, linii przesyłowych lub innych obiektów. Spółdzielnia bowiem nie posiadała żadnych umów z dostawcami mediów na oddanie kawałka nieruchomości w służebność.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów i instalacji wymagane art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 Prawa budowlanego. Dla wszystkich budynków założono książki obiektu budowlanego, a sposób prowadzenia tych książek zastrzeżeń nie budzi. Z ustaleń lustracji wynika, że działalność remontowa prowadzona była w oparciu o rzeczowo-finansowe plany remontów, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Poniesione w badanym okresie nakłady na prace remontowe w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 34 154 387,03 zł. i zostały sfinansowane środkami własnymi zakumulowanymi na funduszu remontowym. Na dzień 31.12.2018 roku saldo funduszu remontowego było dodatnie i wynosiło 6 354 580,02 zł.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były wykonywane przez wykonawców obcych na podstawie zawieranych umów o roboty remontowe, ale również we własnym zakresie z wykorzystaniem konserwatorów oraz pracowników Zakładu Budowlano-Remontowego.

Rokrocznie około 30% robót pod względem wartości, realizowane były przez własne służby etatowe Spółdzielni. Zawarte umowy z wykonawcami obcymi zapewniały ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji postanowień umownych, w udokumentowaniu i rozliczeniu robót, jak również w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad wykonywanymi robotami.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne prowadzonej przez nią gospodarki finansowej. Ewidencja księgowa prowadzona jest w oparciu o przyjęte zasady - politykę rachunkowości, które są dostosowane do wymagań ustawy o rachunkowości.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sposobie sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości.

Spółdzielnia od 2012 roku nie prowadzi kasy. Wszystkie operacje finansowe prowadzone są za pośrednictwem banku, w którym Spółdzielnia posiada rachunek podstawowy.

Stosownie do wymogów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata objęte lustracją zostały:

- sporządzone terminowo;
- zbadane przez biegłych rewidentów, którzy wykazali poprawność ich sporządzenia oraz poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych;
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia;
- złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym oraz Urzędzie Skarbowym.

Spółdzielnia posiada zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych i odsetek od kredytów, objętych ustawą z dnia 30.11.1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych oraz wydanych na jej podstawie rozporządzeń. Pismami z dnia 26.06.2018 roku (data wpływu do Spółdzielni 05.07.2018 r.) Spółdzielnia otrzymała informację od banku PKO BP S.A., iż w związku z upływem 20-letniego okresu systematycznej i terminowej spłaty kredytu umarza pozostałą (ostatnią) część zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od lokali objętych wnioskiem o umorzenie.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie badanym kształtowała się korzystnie. co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Wolne środki finansowe pochodzące z nadwyżek funduszy własnych lokowane były w banku na lokatach terminowych, od których uzyskana kwota stanowiła dodatkowe źródło zasilenia gospodarki Spółdzielni.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądane byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Kontynuować działania w sprawie unormowania statusu lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.
2. Kontynuować działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.
3. Podpisać umowy z dostawcami mediów na zgodę użytkownika nieruchomości w zakresie usytuowanych podziemnych, naziemnych lub napowietrznych sieci, linii przesyłowych lub innych obcych obiektów.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego, ww. wnioski polustracyjne powinny zostać przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

PREZES/ZARZĄDU

Jerzy Jankowski

AR/ 54/ 2019

(projekt)

Uchwała nr ... *

**Walnego Zgromadzenia Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie
obradującego w dniach 20, 21, 22, 23, 24 maja 2019 r.**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Chrzanowie za 2018 rok.

Walne Zgromadzenie Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie działając na podstawie § 30 pkt
1 i 2 statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Zatwierdzić sprawozdanie z działalności Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie za 2018 rok z
uwzględnieniem sprawozdania finansowego za ten okres i zamierzeń na okres najbliższy.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu wzięło udział członków

Wyniki głosowania:

za uchwałą

przeciw uchwale

wstrzymujący się od głosu.....

* - wypełnia Kolegium

(projekt)

Uchwała nr ... *

**Walnego Zgromadzenia Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie
obradującego w dniach 20, 21, 22, 23, 24 maja 2019 r.**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie
za 2018 rok.

Walne Zgromadzenie Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie działając na podstawie art. 38 §
1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. „Prawo spółdzielcze” (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz.1285, z
późn. zmianami), art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z
2019 r. poz. 351, z późn. zmianami) oraz § 30 pkt. 2 statutu Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w
Chrzanowie, postanawia:

§ 1

Zatwierdzić sprawozdanie finansowe Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie za 2018 rok
obejmujące:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą
72 065 051,86 zł.
- 3) Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zysk netto w wysokości
1 219 146,32 zł.
- 4) Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujące
zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **2 022 205,07 zł.**
- 5) Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zwiększenie
stanu środków pieniężnych o kwotę **460 096,51 zł.**
- 6) Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu wzięło udział członków

Wyniki głosowania:

za uchwałą

przeciw uchwale

wstrzymujący się od głosu.....

* - wypełnia Kolegium

(projekt)

Uchwała nr ... *

**Walnego Zgromadzenia Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie
obradującego w dniach 20, 21, 22, 23, 24 maja 2019 r.**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie.

Walne Zgromadzenie Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie działając na podstawie § 30 pkt. 2 statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Zatwierdzić sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie za okres od maja 2018 r. do kwietnia 2019 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu wzięło udział członków

Wyniki głosowania:

za uchwałą

przeciw uchwale

wstrzymujący się od głosu

* - wypełnia Kolegium

(projekt)

Uchwała nr*

**Walnego Zgromadzenia Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie
obradującego w dniach 20, 21, 22, 23, 24 maja 2019 r.**

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za 2018 rok.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 4 ustawy z dnia 16 września 1982 roku „Prawo spółdzielcze” (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1285, z późniejszymi zmianami) oraz § 61 Statutu Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie, Walne Zgromadzenie postanawia:

§ 1

Nadwyżkę bilansową za 2018 rok w wysokości **1 219 146,32 zł** (słownie: jedenmiliondwieścieczterdzieści i pięćset trzydziestu złotych 32/100) podzielić w ten sposób, że:

1. kwotę **75 225,45 zł** (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście dwadzieścia pięć złotych 45/100) pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w których zostały uzyskane, zgodnie z dyspozycją art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podział szczegółowy na poszczególne nieruchomości stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Kwotę **1 143 920,87 zł** (słownie: jedenmilionczterdzieści trzy tysięcy dwieście czterdzieści złotych 87/100) pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczyć na

BIBLIOTECZKA SPÓŁDZIELCY

zwiększenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w części obciążającej członków Spółdzielni.

Podział szczegółowy na poszczególne nieruchomości stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu wzięło udział członków

Wyniki głosowania:

za uchwałą

przeciw uchwale

wstrzymujący się od głosu

* wypełnia Kolegium

Załącznik nr 1 do uchwały Walnego Zgromadzenia nr ...z dnia 20, 21, 22, 23, 24 maja 2019 r.

Nr nieruchomości	Budynki wchodzące w skład nieruchomości	Podział nadwyżki bilansowej (pożytki)
1	Broniewskiego 10B, 12, 12A, 12B	928,84
2	Broniewskiego 14, 14A	478,02
3	Broniewskiego 14B	174,96
4	Broniewskiego 16A, 16B	437,49
5	Grzybowa 1, 3, 5	787,41
6	Grzybowa 4, 6	347,07
7	Zielona 20b, 22a, 22b	457,76
8	Mieszka I 4	5 410,20
9	Mieszka I 9	174,96
10	Mieszka I 11, 13	442,57
11	Mieszka I 11A	174,96
12	Mieszka I 15A	174,96
13	Piastowska 38	87,48
14	Wodzińska 10	326,95
15	Sienkiewicza 8, 9, 10, 13, 15	2 744,94
16	Henryka Jordana 2, 4, 6, 8	1 080,86
17	Kadłubek 22, 22a, 24a, 24b; Świętokrzyska 21	2 168,69
18	Kadłubek 30	69,95
19	Kadłubek 30a, 30b	174,96
20	Kadłubek 30c	87,48
21	Kadłubek 30d, 30e	174,96
22	Marszałka F. Focha 22	69,95
23	Aleja Henryka 17	49,57
24	Aleja Henryka 36	427,15

BIBLIOTECZKA SPÓŁDZIELCY

25	Kopernika 3	137,11
26	Sądowa 2	174,96
27	Świątokrzyska 13	783,51
28	Orkana 21, 21A, 21B, 21C	2 537,67
29	Orkana 21D, 21E, 21F, 21G	1 709,61
30	Kol. Rospontowa 13	328,04
31	Kol. Rospontowa 14	118,51
32	Kol. Rospontowa 17	237,11
33	Brzezina 10, 12; Jabłoniowa 2	1 432,18
34	Szarych Szeregów 2, 6, 4a	1 231,22
35	Szarych Szeregów 2a, 2b, 2c	238,17
36	Wincentego Witosa 3; Szarych Szeregów 8, 10, 12, 14	1 435,94
37	Wincentego Witosa 1, 1a, 1b, 1c; Szarych Szeregów 8a	722,71
38	Urbańczyka Tadeusza 2, 4	1 399,70
39	Oczkowskiego Jana 2, 4; Urbańczyka Tadeusza 1	995,48
40	Profesora Krawczyńskiego 1, 2	415,21
41	Pęcowskiego Jana 1, 2, 3, 4, 5	2 565,33
42	Władysława Szafera 2, 4, 6, 8, 10	862,26
43	Pogorska 10, 10B, 12	274,16
44	Pogorska 10A	845,41
45	Pogorska 10C, 10D, 10E	244,64
46	Pogorska 12A, 12B	238,12
47	Trzebińska 1	148,19
48	Trzebińska 5	236,88
49	Trzebińska 9	34,98
50	Trzebińska 11	377,22
51	Trzebińska 13, 15	105,01
52	Trzebińska 17, 19	1 679,44
53	Trzebińska 21, 23, 25, 27	655,98
54	Trzebińska 29	254,84
55	Trzebińska 31, 33	1 738,29
56	Niepodległości 1, 3	1 379,69
57	Niepodległości 2, 4	730,34
58	Niepodległości 5, 7	463,81
59	Niepodległości 6	776,46
60	Niepodległości 8	690,57
61	Niepodległości 9	2 031,15
62	Niepodległości 10, 12, 14, 16	246,80
63	Niepodległości 11	168,60

BIBLIOTECZKA SPÓŁDZIELCY

64	Niepodległości 13, 15, 17	182,63
65	Kard. Wyszyńskiego 1, 3	683,11
66	Kard. Wyszyńskiego 7, 9, 11	740,85
67	Kard. Wyszyńskiego 15	1 210,68
68	11 Listopada 4	3 414,30
69	11 Listopada 8	315,90
70	11 Listopada 12, 14	4 093,51
71	11 Listopada 16, 18	1 577,97
72	11 Listopada 20, 22	1 349,77
73	Wojska Polskiego 5, 7	951,92
74	Wojska Polskiego 9; 1 Stycznia 12	631,79
75	9 Maja 1, 3	694,92
76	Wańkowicza 1, 3, 5	258,90
77	Ratowników Górniczych 8, 10, 12	412,18
78	Urzędnicza 8, 10, 12	116,58
79	Osiedle Widokowe 1, 2	441,75
80	Osiedle Widokowe 3,4,5	4 432,85
81	Osiedle Widokowe 6, 7, 8, 9	1 485,67
82	Osiedle Widokowe 10, 11, 12	3 153,99
83	Osiedle Widokowe 13, 14, 15, 16	851,28
90	Kompleks garaży AL. Henryka 36	127,46
Razem		75 225,45

Załącznik nr 2 do uchwały Walnego Zgromadzenia nr ... z dnia 20, 21, 22, 23, 24 maja 2019 r.

Nr nieruchomości	Budynki wchodzące w skład nieruchomości	Podział nadwyżki bilansowej
1	Broniewskiego 10B, 12, 12A, 12B	30 035,09
2	Broniewskiego 14, 14A	12 708,83
3	Broniewskiego 14B	6 402,44
4	Broniewskiego 16A, 16B	16 077,76
5	Grzybowa 1, 3, 5	29 944,90
6	Grzybowa 4, 6	13 224,83
7	Zielona 20b, 22a, 22b	14 748,74
8	Mieszka I 4	11 942,80
9	Mieszka I 9	6 898,43
10	Mieszka I 11, 13	16 336,62
11	Mieszka I 11A	7 528,44
12	Mieszka I 15A	7 528,74

BIBLIOTECZKA SPÓŁDZIELCY

13	Piastowska 38	3 442,51
14	Wodzińska 10	5 497,63
15	Sienkiewicza 8, 9, 10, 13, 15	38 617,18
16	Henryka Jordana 2, 4, 6, 8	37 946,79
17	Kadłubek 22, 22a, 24a, 24b; Świętokrzyska 21	20 571,88
18	Kadłubek 30	2 756,97
19	Kadłubek 30a, 30b	4 972,68
20	Kadłubek 30c	3 510,42
21	Kadłubek 30d, 30e	6 919,43
22	Marszałka F. Focha 22	2 703,37
23	Aleja Henryka 17	2 035,13
24	Aleja Henryka 36	1 449,56
25	Kopernika 3	3 385,04
26	Sądowa 2	7 390,97
27	Świętokrzyska 13	1 718,56
28	Orkana 21, 21A, 21B, 21C	28 846,28
29	Orkana 21D, 21E, 21F, 21G	28 738,85
30	Kol. Rospontowa 13	4 299,67
31	Kol. Rospontowa 14	3 087,38
32	Kol. Rospontowa 17	6 612,74
33	Brzezina 10, 12; Jabłoniowa 2	23 064,28
34	Szarych Szeregów 2, 6, 4a	12 150,65
35	Szarych Szeregów 2a, 2b, 2c	8 190,51
36	Wincentego Witosa 3; Szarych Szeregów 8, 10, 12, 14	19 414,26
37	Wincentego Witosa 1, 1a, 1b, 1c; Szarych Szeregów 8a	20 731,20
38	Urbańczyka Tadeusza 2, 4	17 988,56
39	Oczkowskiego Jana 2, 4; Urbańczyka Tadeusza 1	24 247,29
40	Profesora Krawczyńskiego 1, 2	19 762,29
41	Pęckowskiego Jana 1, 2, 3, 4, 5	34 299,95
42	Władysława Szafera 2, 4, 6, 8, 10	16 063,17
43	Pogorska 10, 10B, 12	13 332,53
44	Pogorska 10A	7 960,78
45	Pogorska 10C, 10D, 10E	7 625,60
46	Pogorska 12A, 12B	11 082,35
47	Trzebińska 1	5 994,14
48	Trzebińska 5	4 970,12
49	Trzebińska 9	1 971,04
50	Trzebińska 11	6 712,92
51	Trzebińska 13, 15	5 779,47

BIBLIOTECZKA SPÓŁDZIELCY

52	Trzebińska 17, 19	18 263,00
53	Trzebińska 21, 23, 25, 27	13 215,45
54	Trzebińska 29	4 791,25
55	Trzebińska 31, 33	18 159,44
56	Niepodległości 1, 3	17 413,74
57	Niepodległości 2, 4	8 518,26
58	Niepodległości 5, 7	18 051,80
59	Niepodległości 6	8 628,12
60	Niepodległości 8	4 538,98
61	Niepodległości 9	5 515,92
62	Niepodległości 10, 12, 14, 16	12 583,07
63	Niepodległości 11	6 728,65
64	Niepodległości 13, 15, 17	9 907,47
65	Kard. Wyszyńskiego 1, 3	6 961,47
66	Kard. Wyszyńskiego 7, 9, 11	27 697,09
67	Kard. Wyszyńskiego 15	9 237,83
68	11 Listopada 4	10 338,29
69	11 Listopada 8	8 943,34
70	11 Listopada 12, 14	25 916,51
71	11 Listopada 16, 18	24 994,80
72	11 Listopada 20, 22	30 505,24
73	Wojska Polskiego 5, 7	26 364,19
74	Wojska Polskiego 9; 1 Stycznia 12	17 381,64
75	9 Maja 1, 3	19 700,71
76	Wańkowicza 1, 3, 5	6 135,74
77	Ratowników Górniczych 8, 10, 12	11 102,98
78	Urzędnicza 8, 10, 12	9 964,33
79	Osiedle Widokowe 1, 2	17 554,71
80	Osiedle Widokowe 3,4,5	18 865,23
81	Osiedle Widokowe 6, 7, 8, 9	22 550,73
82	Osiedle Widokowe 10, 11, 12	24 481,86
83	Osiedle Widokowe 13, 14, 15, 16	29 687,26
Razem		1 143 920,87

(projekt)

Uchwała nr ... *

**Walnego Zgromadzenia Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie
obradującego w dniach od 20, 21, 22, 23, 24 maja 2019 r.**

w sprawie: przyjęcia wniosków z lustracji Spółdzielni za okres od 1.01.2016 r. do 31.12.2018 r.

Walne Zgromadzenie Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie działając na podstawie § 30 pkt 3 statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Przyjąć do wiadomości treść listu polustracyjnego stanowiącego integralną całość z protokołem z lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie obejmującej okres działalności Spółdzielni od 1.01.2016 r. do 31.12.2018 r.

§ 2

Zobowiązać Radę Nadzorczą i Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie do:

- 1) kontynuowania działań w sprawie unormowania statusu lokali zajmowanych bez tytułu prawnego,
- 2) kontynuowania działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali,
- 3) podpisania umów z dostawcami mediów na zgodę użytkownika nieruchomości w zakresie usytuowanych podziemnych, naziemnych lub napowietrznych sieci, linii przesyłowych lub innych obcych obiektów.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

W głosowaniu wzięło udział członków

Wyniki głosowania:

za uchwałą

przeciw uchwale.....

wstrzymujący się od głosu.....

* - wypełnia Kolegium

(projekt)

Uchwała nr ... *

**Walnego Zgromadzenia Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie
obradującego w dniach 20, 21, 22, 23, 24 maja 2019 r.**

w sprawie: udzielenia absolutorium Aleksandrowi Biegaczowi - Prezesowi Zarządu.

Walne Zgromadzenie Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie działając na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1285, z późniejszymi zmianami) oraz § 30 pkt 2 statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Udzielić – Nie udzielić* absolutorium Prezesowi Zarządu Aleksandrowi Biegaczowi z działalności za 2018 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu wzięło udział członków

Wyniki głosowania:

za uchwałą

przeciw uchwale

wstrzymujący się od głosu.....

* niepotrzebne skreślić (wypełnia Kolegium)

(projekt)

Uchwała nr ... *

**Walnego Zgromadzenia Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie
obradującego w dniach 20, 21, 22, 23, 24 maja 2019 r.**

w sprawie: udzielenia absolutorium Aleksandrowi Pyzio - Zastępcy Prezesa Zarządu.

Walne Zgromadzenie Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie działając na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1285, z późniejszymi zmianami) oraz § 30 pkt 2 statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Udzielić – Nie udzielić* absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Aleksandrowi Pyzio z działalności za 2018 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu wzięło udział członków

Wyniki głosowania:

za uchwałą

przeciw uchwale

wstrzymujący się od głosu.....

* niepotrzebne skreślić (wypełnia Kolegium)

(projekt)

Uchwała nr ... *

**Walnego Zgromadzenia Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie
obradującego w dniach 20, 21, 22, 23, 24 maja 2019 r.**

w sprawie: udzielenia absolutorium Jadwidze Gryziec - Członkowi Zarządu.

Walne Zgromadzenie Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie działając na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1285, z późniejszymi zmianami) oraz § 30 pkt 2 statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Udzielić – Nie udzielić* absolutorium Członkowi Zarządu Jadwidze Gryziec z działalności za 2018 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu wzięło udział członków

Wyniki głosowania:

za uchwałą

przeciw uchwale

wstrzymujący się od głosu

* niepotrzebne skreślić (wypełnia Kolegium)

(projekt)

Uchwała nr ... *

**Walnego Zgromadzenia Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie
obradującego w dniach 20, 21, 22, 23, 24.05.2019 r.**

w sprawie: wprowadzenia zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej.

Działając na podstawie § 30 pkt 16 statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie postanawia:

§ 1

W Regulaminie Rady Nadzorczej Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr 20 Walnego Zgromadzenia obradującego w dniach 24, 25, 26, 27, 28.05.2010 r. wprowadza się następujące zmiany:

1. W § 1 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust. 1. Ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 1285 z późniejszymi zmianami)”.
2. W § 1 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust. 2. Ust. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 845 z późniejszymi zmianami).”
3. W § 3 w ust. 6 dodaje się piąty tiret o brzmieniu:
„- części Walnego Zgromadzenia, z której będzie kandydował (dotyczy kandydata, który dysponuje prawem do więcej niż jednego lokalu, ze względu na położenie lokali dającym możliwość kandydowania w różnych częściach Walnego Zgromadzenia)”.
4. W § 4 w ust.2 skreśla się dotychczasowe brzmienie pkt 14.
5. W § 4 w ust.2 skreśla się dotychczasowe brzmienie pkt 15.
6. W § 4 w ust.2 skreśla się dotychczasowe brzmienie pkt 20.
7. W § 4 ust.2 po pkt 31 dodaje się pkt 31¹ o brzmieniu:
„31¹ Uchwalanie regulaminu określającego zasady zakładania, użytkowania i rozliczania kosztów instalacji domofonowych”.
8. W § 4 ust. 2 skreśla się dotychczasowe brzmienie pkt 33. Pkt 33 otrzymuje brzmienie:
„33. ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia dla celów wyboru Rady Nadzorczej.”
9. W § 5 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust. 5. Ust. 5 otrzymuje brzmienie:
„5. W związku z pełnioną funkcją Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest przestrzegać obowiązujące przepisy dotyczące ochrony danych osobowych w zakresie uzyskanych, w związku z pełnioną funkcją, danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni oraz innych osób.”
10. W § 9 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust. 3.

§ 2

Pozostałe postanowienia Regulaminu pozostają bez zmian.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu wzięło udział członków

Wyniki głosowania:

za uchwałą

przeciw uchwale

wstrzymujący się od głosu.....

(projekt)

Uchwała nr*

**Walnego Zgromadzenia Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie
obradującego w dniach 20, 21, 22, 23, 24 maja 2018 r.**

w sprawie: zbycia prawa użytkowania wieczystego części działki zabudowanej budynkiem oznaczonym numerem 11a przy ul. Niepodległości w Chrzanowie.

Walne Zgromadzenie Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie działając na podstawie § 30 pkt. 5 Statutu Spółdzielni, postanawia:

§ 1

Zbyć prawo użytkowania wieczystego części nieruchomości położonej w Chrzanowie przy ul. Niepodległości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KR1C/00047489/4 oznaczonej na szkicu załączonym do uchwały kolorem czerwonym, na rzecz osób którym przysługuje prawo własności poniesionych nakładów na tą działkę w postaci budynku oznaczonego numerem 11a.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu wzięło udział członków.

Wyniki głosowania:

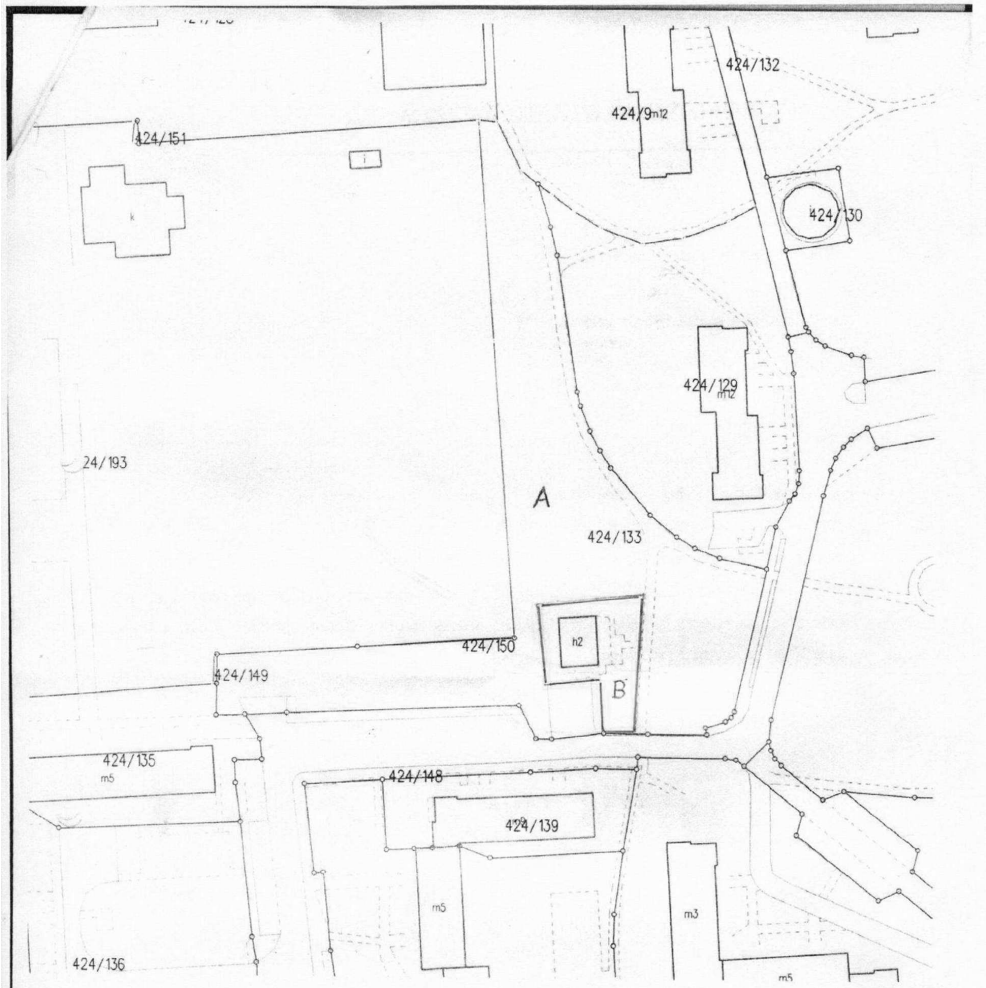
za uchwałą

przeciw uchwale

wstrzymujący się od głosu

* - wypełnia Kolegium

Załącznik do uchwały nr 10 Walnego Zgromadzenia obradującego w dniach 20, 21, 22, 23, 24.05.2019 r.



Załącznik do pisma:
znak: UGG-III.6871.7.2019.OF
z dnia 18 marca 2019 r.

BURMISTRZ
Robert Maciaszek

Spisowal: Franciszek Okra dnia 2019.03.11